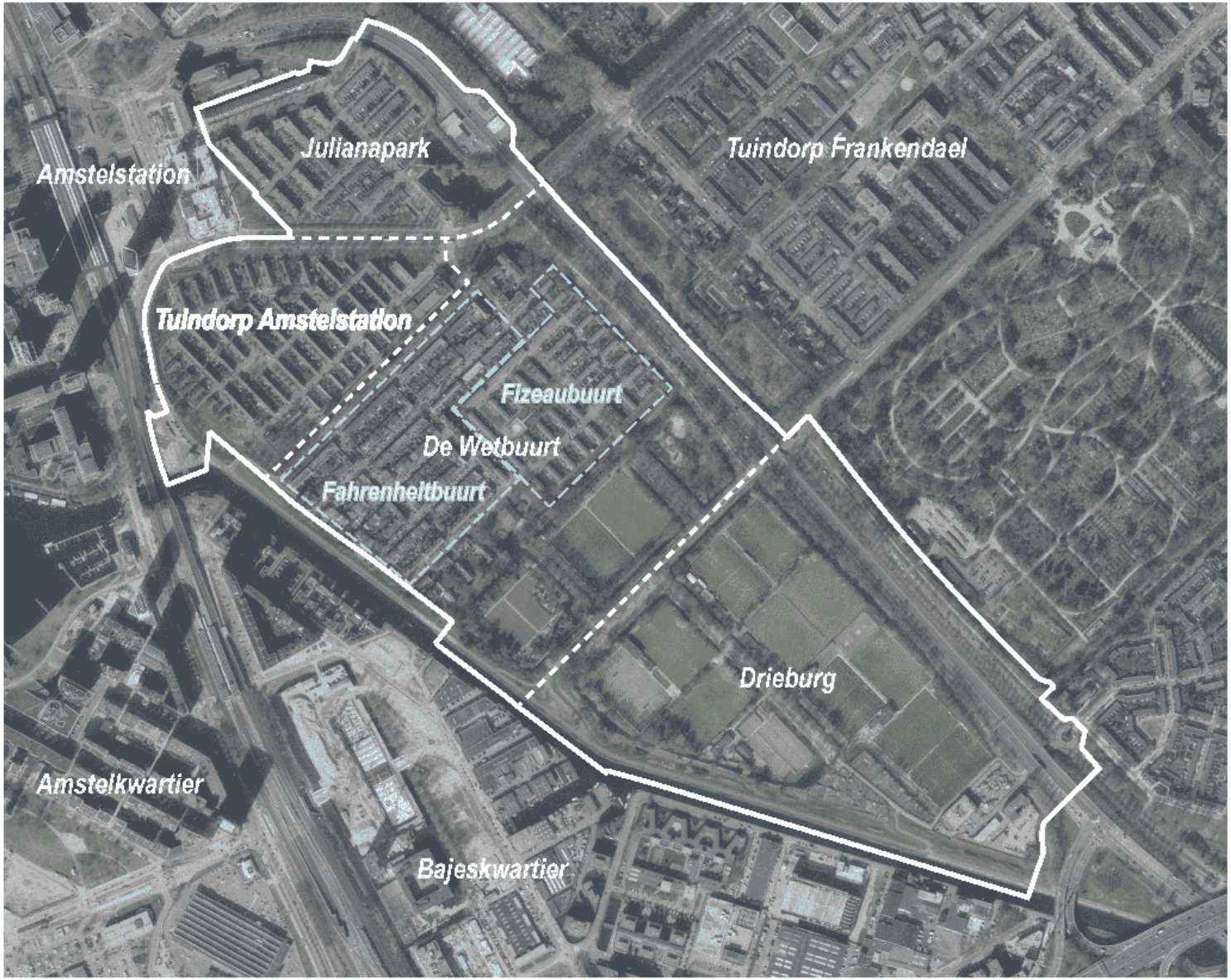
Gemeente Amsterdam



# Amsteldorp

## Ruimtelijke verkenning Tuindorp Amstelstation

Oktober 2024




*Amsteldorp bestaat uit de Wetbuurt en Tuindorp Amstelstation. De Wetbuurt is onderverdeeld in de Fahrenheitbuurt en de Fizeaubuurt.*

# Inhoud

1 Inleiding 5

2 Ruimtelijke analyse 7
- Stedenbouwkundige opzet en cultuurhistorische waarde
- Bereikbaarheid
- Openbare ruimte
- Voorzieningen
- Eigendommen
- Water, bodem, kabels en leidingen
  - Water en waterkeringen
  - Weerproof
  - Bodem
  - Kabels en Leidingen
- Geluid
- Bestemmingsplan
- Planvorming in de omgeving

3 Sociaal economische analyse 21

4 Beleid 23

5 Stedenbouwkundige opzet en ruimtelijke kwaliteit 33

6 Zoekgebieden Ymere 37

7 Voorschot op vervolg 49


1

# 1. Inleiding

Tuindorp Amstelstation is een verscholen rustige woonbuurt in Amsterdam Oost, op een steenworp afstand van het Amstelstation. De buurt is gebouwd in 1948, net na de tweede wereldoorlog. De buurt wordt begrensd door de Hugo de Vrieslaan, de Fizaustraat, de Fahrenheitsingel, de Weesperzijde en de Overzichtweg. Tuindorp Amstelstation en de naastgelegen Wetbuurt worden samen Amsteldorp genoemd. Tuindorp Amstelstation heeft ongeveer 830 inwoners.

Aanleiding voor een ruimtelijke verkenning naar Tuindorp Amstelstation zijn de ontwikkelingen die op de buurt afkomen. Zo is Amsteldorp in het beleidsdocument Ontwikkelstrategie 2035 aangewezen als gebied om verdichten in bestaande buurten te onderzoeken. Woningbouwcorporatie Ymere heeft de ambitie circa 100 extra woningen toe te voegen aan de buurt en is daarover al enige tijd met omwonenden in gesprek.

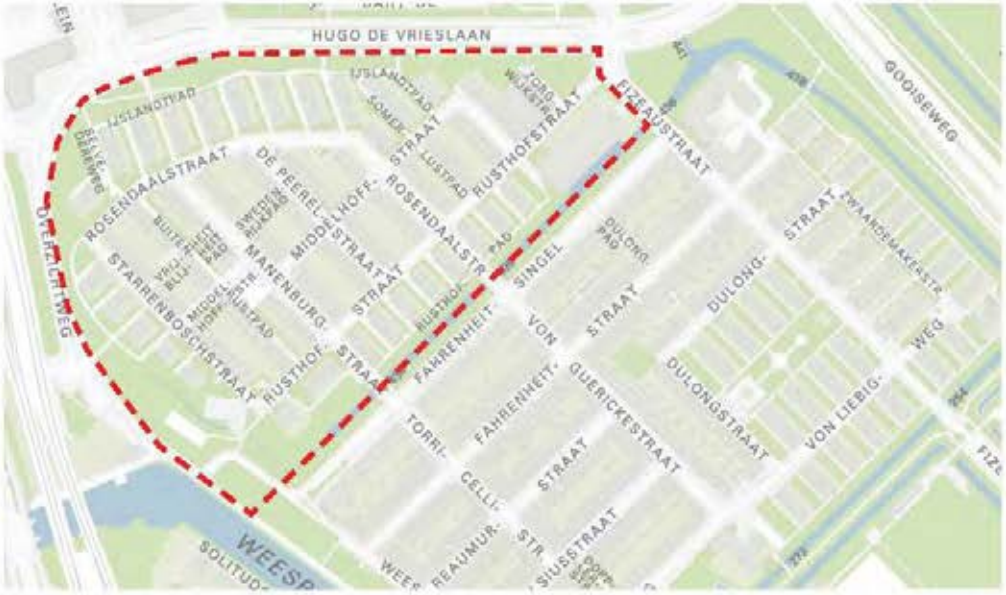
De buurt is circa 75 jaar oud. De huizen voldoen niet meer aan de maatstaven van deze tijd als het gaat om isolatie en duurzaamheid. Om dit op niveau te krijgen zijn flinke investeringen nodig.
De locatie is dermate gunstig gelegen ten opzichte van een ov-knooppunt dat het logisch is om hier meer woningen en voorzieningen terug te brengen indien er gesloopt wordt. Die woningen kunnen bijdragen aan het tegengaan van de woningschaarste. In de Omgevingsvisie 2050 worden stationskwartieren specifiek benoemd als plekken om te verdichten. In de onlangs vastgestelde Ontwikkelstrategie 2035 (27 juni 2024) wordt Tuindorp Amstelstation aangeduid als gebied om te verkennen hoe verdichting binnen bestaande buurten kan plaatsvinden. Het college van B&W heeft de ambitie om tot 2028 in heel Amsterdam jaarlijks 7500 woningen bij te bouwen, waarbij de nadruk ligt op woningen die betaalbaar zijn voor mensen met een laag of gemiddeld inkomen.

In de omgeving is zichtbaar hoe er rondom het Amstelstation nu al woningen en voorzieningen worden toegevoegd in grote stedelijke bouwblokken en torens in Amstelkwartier, het Bajeskwartier en aan de rand van Julianapark. Tuindorp Amstelstation biedt mogelijk kansen voor meer nieuwe woningen. Maar hoe ziet verdichting in het bestaande Amsteldorp eruit? En past dat wel bij de opzet van het tuindorp? Met sloop moet je uiterst voorzichtig omgaan. Tuindorp Amstelstation is een bestaande buurt waar mensen wonen, het is geen leeg veld.

Op welke manier er eventueel verdicht kan worden moet nog onderzocht worden. Daarvoor is het van belang om eerst in kaart te brengen wat er allemaal speelt in dit gebied. Deze ruimtelijke verkenning is gemaakt om de verschillende kenmerken en kwaliteiten van Tuindorp Amstelstation in beeld te brengen zodat deze goed inzichtelijk zijn. In deze ruimtelijke verkenning wordt de buurt Tuindorp Amstelstation in beeld gebracht en geanalyseerd. De ruimtelijke kaders die op dit gebied van toepassing zijn, zijn in deze verkenning verzameld. Er wordt een beeld geschetst van de huidige buurt, de kenmerkende ruimtelijke opzet en kwaliteiten. Je moet immers weten wat je hebt om ook te kunnen bepalen waar je heen wilt.

In een volgende stap zal met betrokkenen bepaald worden welke kansen en ambities er zijn voor Tuindorp Amstelstation. En antwoord gegeven worden op vragen als: Wat zijn de kwaliteiten van de buurt, wat is het behouden waard en wat kan er beter? Hoe maak je een complete inclusieve buurt als er meer mensen bijkomen? Welke voorzieningen zijn er nodig? Hoe wordt Amsteldorp een duurzame buurt? En tenslotte hoe zou dit er dan uit kunnen komen te zien? Voor een goed doordacht plan is samen optrekken met de bewoners en betrokkenen essentieel.

De voorliggende ruimtelijke verkenning dient als startpunt voor vervolgstudies.




*Straatnamen*




*Naamgeving buurten*



*Amsteldorp en omgeving met Amstelstation*

# 2. Ruimtelijke analyse

**2.1 Situatie**

De buurt Tuindorp Amstelstation ligt in de wijk Frankendael in stadsdeel Oost. De buurt heeft een oppervlakte van circa 10 hectare en telt 493 adressen (481 woningen) en 830 bewoners. Tuindorp Amstelstation en de aangrenzende De Wetbuurt (bestaande uit de Fizeaubuurt en Fahrenheitbuurt) worden samen in de volksmond Amsteldorp genoemd. Amsteldorp wordt begrensd door de Weespertrekvaart, het spoor, de Hugo de Vrieslaan en de hoog aangelegde Gooiseweg. Dit gebied heeft een oppervlakte van circa 27 hectare en heeft 1.402 adressen en in totaal 2.654 bewoners.

**2.2 Stedenbouwkundige opzet en cultuurhistorische waarde**

Tuindorp Amstelstation is gebouwd in 1948, net na de tweede wereldoorlog.
Het is een voorbeeld van wederopbouwarchitectuur. Sobere maar zorgvuldig ontworpen woningen waren bedoeld voor de arbeiders die in de stad geen goede sociale woningbouwwoningen konden vinden. De buurt ligt vrij geïsoleerd. De buurt ligt aan de rand van de Watergraafsmeerpolder en daardoor een stuk lager dan de omliggende Weespertrekvaart en de Hugo de Vrieslaan. Het hoogteverschil is circa 4 meter.

In Amsteldorp ervaar je drie verschillende ruimtelijke systemen.
Het 'oude dorp' is gebouwd begin 1900 langs de Weespertrekvaart. De gesloten bouwblokken zijn opgebouwd uit individuele pandjes, overwegend 2 en 3 bouwlagen hoog. Op sommige plekken zijn meerdere woningen gelijktijdig gebouwd en zijn deze als architectonische eenheid afleesbaar. Er is een grote verscheidenheid aan woningen in plattegrond en gevel. Deze woningen zijn vrijwel allemaal koopwoningen, een groot deel zelfs op eigen grond.
Langs de Fahrenheitsingel op de overgang naar Tuindorp Amstelstation is het oude dorp afgezoomd met een rij woningen uit 1939. Op een drietal plekken aan de Fahrenheitsingel en Fahrenheitstraat is een rijtje woningen vervangen in 1979 en 1984.

Het daaropvolgende ruimtelijke systeem is dat van Tuindorp Amstelstation. Dit deel werd in 1948 gebouwd en kenmerkt zich door lage bakstenen bebouwing met rode kappen. Tuindorp Amstelstation wordt nu ook weleens "het rode dorp" genoemd, vanwege de rode dakpandaken. In de verkavelingsopzet werden open bouwblokken en strokenbouw gecombineerd. Het groen was een belangrijk middel om achterkanten van tuinen af te zomen. Aan de randen van de buurt waar het orthogonale grid stuit op



*Oude dorp; 19de eeuwse ring*



*AUP; Het rode dorp oftewel tuindorp Amstelstation*



*AUP; Woningen in de Wetbuurt met witte geveldelen*




*circa 1900*



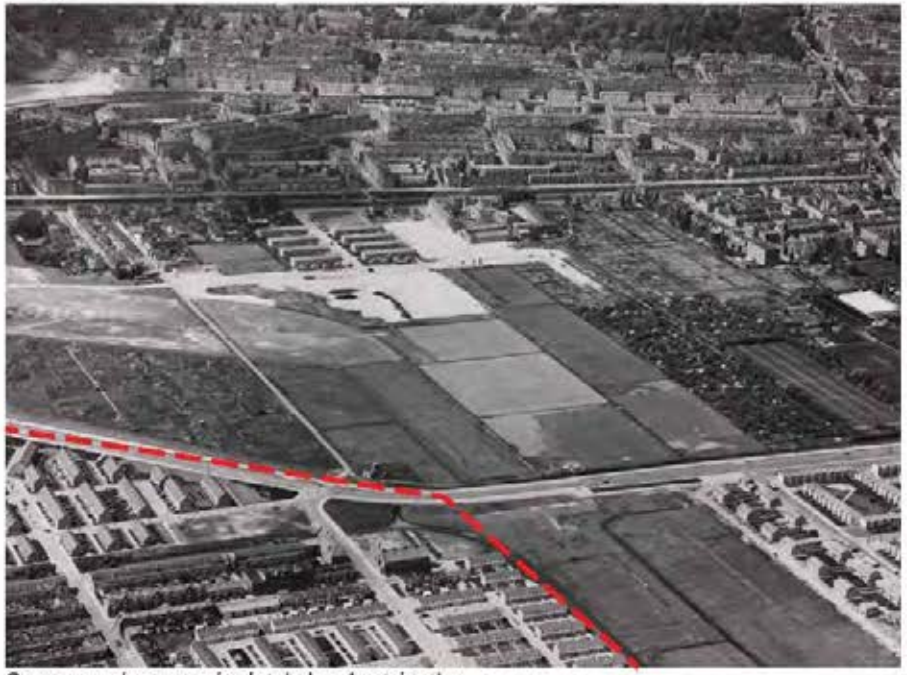

*circa 1940*




*circa 1960*



*Weespertrekvaart*



*Op voorgrond net aangelegde tuindorp Amstelstation*

de gebogen wegen is het orthogonale grid gedraaid. Deze verdraaiing van het grid komt uit de oorspronkelijke uitgangspunten van de buurt om zo een open uitstraling te geven naar de omgeving.

De oriëntatie van het merendeel van de woningen is noordoost-zuidwest. Naast boven en benedenwoningen zijn er ook zeer kenmerkende seniorenwoningen langs de Fahrenheitsingel van 1 laag met een kap. Op één vrijstaande woning na aan de Rusthofstraat zijn alle woningen in Tuindorp Amstelstation sociale huurwoningen.

Het derde herkenbare systeem zijn de strokenverkavelingen rondom de Dulongstraat en de Von Liebigweg. Deze zijn in 1952 gebouwd. De bebouwing kent twee oriëntaties. Een deel van de woningen heeft een voorgevel aan de zuidwestzijde en een achtergevel aan de noordoostzijde. Het andere deel heeft de voorgevel aan de zuidoostzijde en de achtergevel aan de noordwestzijde. De enige uitzonderingen op deze oriëntatie zijn de woningen aan de Dulongstraat en Fahrenheitstraat deze staan gespiegeld om de halfopen bouwblokken naar het andere deel van de Wetbuurt (het oude dorp) af te maken.
Het meest zuidelijke deel aan de Von Liebigweg (met de rode kappen) dat aansluit op het oude dorp is iets ouder, namelijk uit 1949, 1950. Het deel uit 1952 heeft een zeer hoge architectonische waardering toegekend gekregen, namelijk orde 1. Dit wordt toegekend aan monumentaal waardige bebouwing. De bebouwing heeft overigens geen officiële monumentenstatus.

Amsteldorp grenst aan de zuidzijde aan sportpark Drieburg. De speeltuin aan de Fizeaustraat heeft een belangrijke speelfunctie voor de kinderen in Amsteldorp en uit de buurten daaromheen.

De cultuurhistorische waarde van Tuindorp Amsteldorp is hoog. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de waarderingskaarten en het cultuurhistorisch onderzoek dat gedaan is.




*Ordekaart architectonische waardering; paars orde 1, rood orde 2, oranje orde 3, geel basisorde*





*Openbaar vervoer*



*Rijrichtingen*


*Parkeren*

**Bereikbaarheid**
Er is één hoofdontsluiting van de buurt aan de Hugo de Vrieslaan naar Amsteldorp toe. Vanaf Amsteldorp bereik je met de auto via de Gooiseweg snel de A10.

Via de Kruislaan is er een tunnel voor langzaam verkeer onder de Gooiseweg, die vanaf de zuidkant toegang geeft tot Sportpark Drieburg en tot Amsteldorp.
Sinds juli 2024 is er ook een directe verbinding voor langzaam verkeer over de Weespertrekvaart. De Solitudobrug verbindt het Solitudopad in Overamstel met Amsteldorp en de rest van de Watergraafsmeer.

Met het openbaar vervoer is de buurt goed ontsloten. Amstelstation ligt op een steenworp afstand, waar trein en metro voorhanden zijn. Bus en tram stoppen bij het Amstelstation en op de Hugo de Vrieslaan. Door de buurt zelf rijdt geen bus, er loopt geen doorlopende route door Amsteldorp.

**Verkeer en parkeren**
Via de Rusthofstraat gaat het autoverkeer in één richting de buurt in. Via de Fahrenheitsingel kan men op twee punten de buurt in en uit. Er is een gemengd systeem van eenrichtingsstraten en tweerichtingsstraten. Opvallend is dat er rondom de strokenbebouwing aan het IJslandtpad autoverkeer in twee richtingen mogelijk is dat om de stroken heengelust wordt. De rijbaan is één auto smal en er is geen parkeren aan deze straten.
Overgrote deel van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte betreft langsparkeerplaatsen. Alleen langs de Rosendaalstraat zijn schuinparkeerplaatsen aanwezig. Er zijn 337 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (waarvan zeven gehandicapte parkeerplaatsen op kenteken, twee parkeerplaatsen ten behoeve van elektrisch laden en één laad & los plek). Er zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein.






5.1, 2, e



*Hoofdgroenstructuur*



*Speelplekken*


*Principes voor en achtertuinen en openbaar groen*

**Openbare ruimte en groen**
De openbare ruimte wordt gekenmerkt door een aantal herkenbare structuren:

*De groene rand*
Er is een stevige groene rand rondom de buurt, bestaande uit het groene talud langs de Hugo de Vrieslaan, de dijk langs de Weesperzijde en de groene strook langs de Fahrenheitsingel. Deze groene randen zijn ook langs de Wetbuurt doorgezet langs de Gooiseweg en het pad langs sportpark Drieburg.

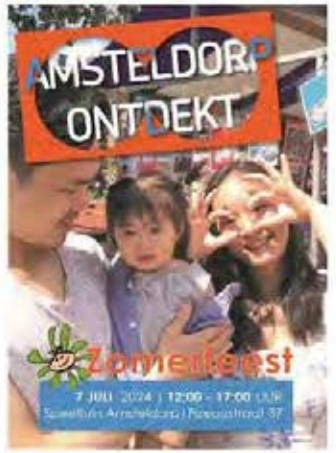
*De groene entree*
Vanaf de Hugo de Vrieslaan is de entree naar de buurt gekenmerkt door de groen omlijste waterplas en het groen rondom de Open Hof en Hotel V. Bij de nieuwbouw van de Open Hof wordt de waterplas vergroot en worden er zachte oevers aangelegd waar oeverbeplanting goed kan gedijen.

*Spelen*
Er zijn twee grotere speelplekken in Tuindorp Amstelstation, speelplein Middelhoffstraat en de speelplek langs de Starrenbosstraat.
Speelpleintje Middelhoffstraat is onlangs opgeknapt. Het is een vrij stenig pleintje met een aantal grote volgroeide kastanjebomen, vooral voor doelgroep-0-6 jaar.

Speelplek met skatebaan en voetbalkooi aan Starrenboschstraat onder aan de dijk is voor de doelgroep 6 jaar en ouder.
Verderop in Amsteldorp zijn nog meer speelmogelijkheden, met name de speeltuin Amsteldorp is een aantrekkelijke plek voor spelen in het groen. Deze speeltuin gaat opgeknapt worden in de nabije toekomst. In de Wetbuurt is er nog een kleine speelplek tussen de Fizeaustraat en de Dulongstraat.

*Overgangen tussen privé en openbaar groen*
Wat verder opvalt in de openbare ruimte zijn de overgangen tussen tuinen en straten. Woningen hebben voor en achtertuinen, deze achtertuinen liggen in het centrale deel van de buurt, grotendeels met de achterkanten tegen elkaar aan. Bij de stroken waarbij dat niet het geval is, is er altijd een openbaar plantsoen dat tegen de achtertuin aan ligt. Dit principe is in de tuinsteden veelvuldig toegepast, in Tuindorp Amstelstation is dit principe goed bewaard gebleven.







*Bomen in openbare ruimte*



*Functiekaart voorzieningen*



*Eigendommen*

**Bomen:**
Er is een duidelijke structuur herkenbaar in de positie en keuze voor boomsoorten. De straten zijn voorzien van laanbeplanting. Per straat is veelal voor 1 soort gekozen die per straat verschilt. De meeste bomen zijn van rond de jaren 1985-1990. Blijkbaar zijn veel bomen toen vervangen. Rondom de buurt langs de Hugo de Vrieslaan tot aan de Weesperzijde en ook langs de Fahrenheitsingel bepalen Hollandse linden het beeld. Langs het water aan het Rusthofpad staan veel verschillende soorten door elkaar.
Op sommige straten ontbreekt een duidelijke laanbeplanting, bijvoorbeeld bij de Middelhoffstraat en de Starrenboschstraat.

Voorbeelden: Manenburgstraat: Japanse notenboom, Peerenstraat: Callery-peer, Buitenrustpad: Bolacacia, Roosendaalstraat: Noorse esdoorn, Rusthofstraat: Japanse sierkers (eenzijdige laanbeplanting).

**Materialen:**
De materialen die gebruikt zijn in de openbare ruimte zijn betonklinkers in de straten, 30 bij 30 betontegels in de stoepen en gebakken klinkers in de parkeervakken. De straatverlichting is het Holbein armatuur. Volgens de Puccinimethode zou deze buurt bij herbestrating de volgende materialisatie krijgen.

**Voorzieningen**
Tuindorp Amstelstation en de Wetbuurt zijn voornamelijk woonbuurten. Voor de dagelijkse boodschappen is men aangewezen op de Jumbo bij Amstelstation of de Lidl aan de Nobelweg. De dichtstbijzijnde verzorgende winkelgebieden zijn Oostpoort en het Christiaan Huygensplein.

In Amsteldorp zijn Hotel V, verpleeghuis de Open Hof, Daltonbasisschool de Rivieren en kinderopvang Kindergarden de meest in het oog springende voorzieningen. Er zijn op de koppen van de bouwblokken langs de Middelhofstraat en de Fizeaustraat buurtgerichte voorzieningen zoals een buurtsuper, voetverzorging, een kapper, een wijnhandel, kruidenwinkel en een huisartsenpraktijk. Ook zijn er enkele eet/afhaalmogelijkheden in deze straten en is er de bekende mobiele viskraam bij de entree van de buurt op de hoek van de Hugo de Vrieslaan met de Fizeaustraat.

**Zone C**
gordel '20-'40 en naoorlogse stad (excl. Tuindorpen Noord)

| Rijbaan | | Trottoir | Parkeren | Fietspad vrijliggend | Banden |
|---|---|---|---|---|---|
| GOW | ETW | | | | |
| Zwart asfalt | Keiformaat klinker | 30x30 betontegel lichtgrijs | 30x15 betontegel lichtgrijs | Rood asfalt | Betonband Amsterdam nr 1. |

5.1.

5.1, 2, e



*Waterkeringen*




*Wateroverlast*



*Hittestress*

**Eigendommen**

Er zijn 5 corporaties met bezit in Amsteldorp. Tuindorp Amstelstation is grotendeels in bezit van Ymere. Rochdale is eigenaar van het grootste deel van de bebouwing in de Fizeaubuurt. Het deel uit 1949/1950 is in bezit van de Alliantie. Stadgenoot heeft enkele panden rond de Fahrenheitstraat en Woonzorg Nederland is eigenaar van verzorgingshuis de Open Hof dat momenteel vernieuwd wordt en aangrenzende woningen bij de entree van de buurt.
Op Woonzorg Nederland en Ymere na hebben de corporaties bouwblokken waarvan een deel (tussen de 25 en 50%) verkocht is aan particulieren. In het oude dorp is het eigendom per kavel verschillend. Hier zijn voornamelijk koopwoningen in de vrije sector.

**Water en waterkeringen**

De diepliggende Watergraafsmeerpolder wordt door een primaire waterkering beschermd. Deze ligt langs de Weespertrekvaart, de Amstel en de Ringdijk. In de Weespertrekvaart ligt een balgstuw die in geval van nood een barrière kan vormen tussen Amstel en Weespertrekvaart. Op bijgevoegde kaart wordt de legger van de dijk weergegeven met de beschermingszone.

Er is niet heel veel oppervlaktewater in Amsteldorp. Rondom de Wetbuurt ligt een ring van sloten met een kleine lus rond de schooltuinen. Ook rond de sportvelden liggen sloten, deze zijn onderdeel van een secundair systeem.

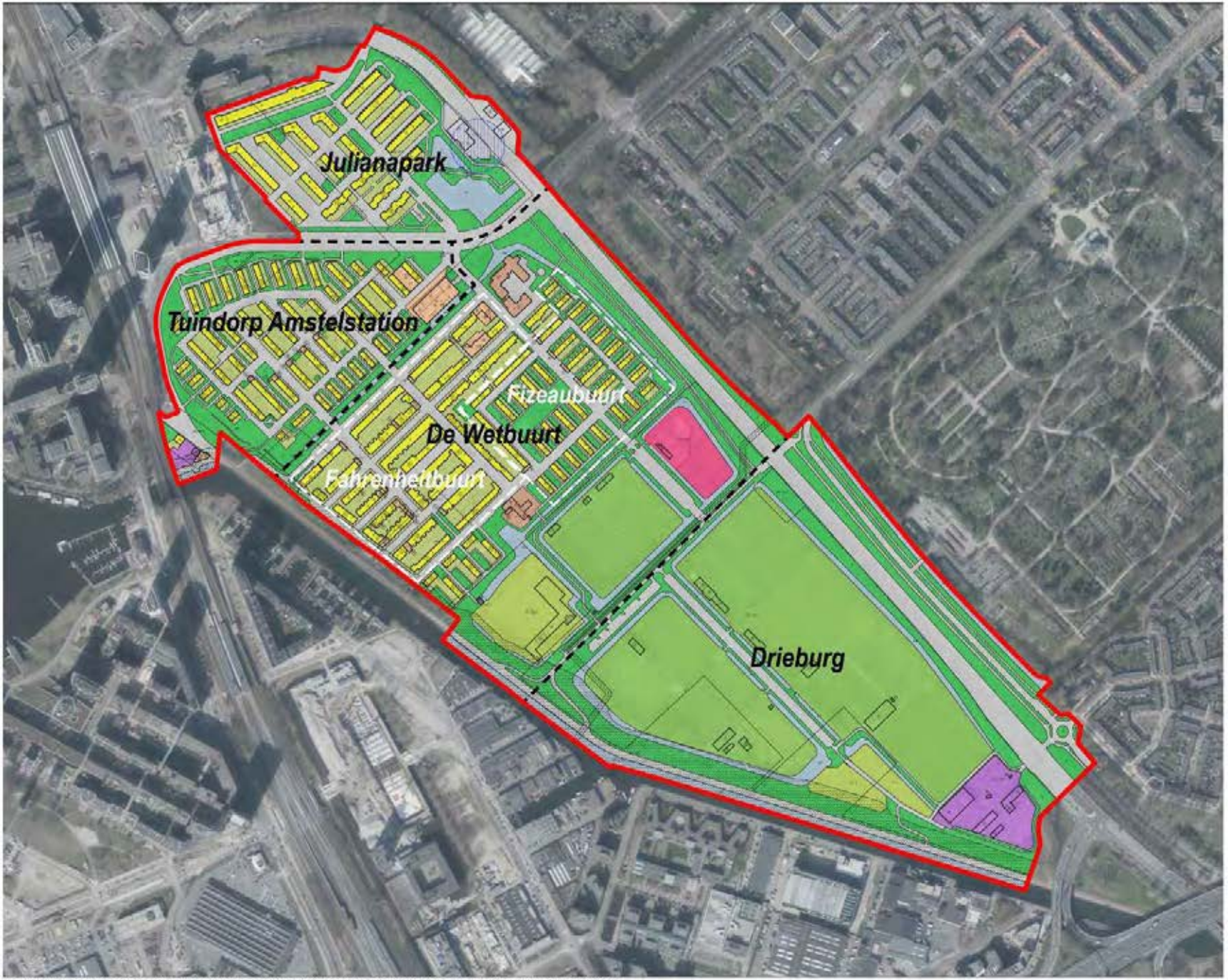
**Wateroverlast/weerproof**

In verhouding tot andere gebieden in de stad zijn er slechts beperkte waterproblematieken bekend voor Amsteldorp. Er blijft naar verwachting bij een piekbui van 120 mm in 2 uur tijd wat water staan in de straten en binnentuinen. Dit lijkt nog tot beperkte gevolgen te leiden. In het gebied kan water naar verwachting goed infiltreren door de groene opzet van de buurt zowel in de private tuinen als in het openbare groen. Met 34,73% groen in Tuindorp Amstelstation en 45,18% groen in de Wetbuurt zijn dit in verhouding tot de rest van het stadsdeel erg groene buurten. Het gebied tussen de Liebigweg en Dulongstraat, bestaande uit de monumentwaardige strokenverkaveling uit 1952, heeft een hoge grondwaterstand waardoor infiltratie van het regenwater beperkt mogelijk is.

Bij hittestress is het voor bewoners prettig een koele verblijfsplek op loopafstand te hebben. De speelplek aan de Dulongstraat, Het Darwinplantsoen, Prins Bernhardpark en Speeltuin Amsteldorp bieden goede verblijfsmogelijkheden op warme dagen. Op de kaart van hittestress is te zien dat de groene randen rondom Tuindorp Amstelstation de koelste plekken zijn. Het is aan te bevelen om bij eventuele herinrichting de groene rand te versterken en hier meer ruimte voor verblijf te faciliteren.

**Bodem**

Amsteldorp wordt aangegeven op de bodemkaart als zone 3. Voldoet aan eisen industrie.




*Bestemmingsplan Amsteldorp, Julianapark, De Wetbuurt, Drieburg (onherroepelijk sinds 2 maart 2012)*



*Hoge druk gasleiding (geel)*



*Geluid railverkeer etmaal*



*Geluid wegverkeer etmaal*

**Kabels en leidingen**

Er lopen de gebruikelijke kabels en leidingen in de ondergrond van Tuindorp Amstelstation. Aandachtspunt is de hoge druk gasleiding die aan de buitenrand van de buurt loopt.

**Geluid**

Weg en spoor produceren geluid. Dat geluid is met name aan de randen van de buurt hoog. Indien er nieuwbouw wordt gerealiseerd in de gebieden die Ymere wil onderzoeken is het aan te raden in een vroeg stadium geluidsonderzoek uit te voeren. Dit kan bij nieuwbouw effect hebben op de gewenste oriëntatie van de bebouwing en de geslotenheid van de gevels richting de geluidsoverlast. Het is wenselijk voor woningen om in ieder geval één geluidsluwe zijde te hebben.

**Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan Amsteldorp, Julianapark, De Wetbuurt, Drieburg is onherroepelijk sinds 2 maart 2012 en is conserverend van aard.

*Functies*

Waar in Tuindorp Amstelstation en De Wetbuurt voornamelijk woonfuncties zijn mogelijk gemaakt met enkele gemengde bestemmingen is Drieburg grotendeels bestemd voor sport recreatie en cultuur. In Julianapark zijn uitsluitend woonfuncties opgenomen in het bestemmingsplan.

*Bouwhoogtes*

In het bestemmingsplan van Tuindorp Amstelstation is de overheersende maximale bouwhoogte 9 meter met een goothoogte van 6 meter (2 lagen met een kapverdieping). Uitzondering hierop zijn de ouderen/piggelmee woningen aan de zuidzijde van de buurt grenzend aan de Wetbuurt met een maximale bouwhoogte van 6 meter bij een goothoogte van 3 meter (1 laag met een kapverdieping). De Wetbuurt heeft in tegenstelling tot Tuindorp Amstelstation aan de noordzijde juist hogere bouwhoogtes tot 10 meter aan de Fahrenheitsingel. In de Fahrenheitbuurt wordt grotendeels dezelfde opzet doorgezet als in Tuindorp Amstelstation. Waar in de Fizeaubuurt in architectonische opzet een lagere kap is gebruikt. Dit heeft in de Fizeaubuurt geleidt tot een overheersende bouwhoogte van maximaal 7 meter met een goothoogte van 6 meter. In Julianapark, ruimtelijk geen onderdeel van Amsteldorp, kennen de bouwblokken meer variatie in bouwhoogte. De bouwhoogten variëren hier van circa 7 tot 19 meter.



*Open Hof ontwerp*



*Solitudobrug*



*Omval Weespertrekvaart*



*Bajeskwartier*

**Ontwikkelingen in de omgeving:**

**Sloop nieuwbouw Open Hof**
Recentelijk is de sloop van de Open Hof van start gegaan.
Woonzorg Nederland en Zorggroep Amsterdam Oost (ZGAO) gaan samen op de locatie van verpleeghuis De Open Hof in Amsterdam Oost een nieuw complex realiseren 131 zorgstudio's en 21 zelfstandige woningen waar wonen met zorg wordt toegepast.
Het nieuwe binnenhof bij het verpleeghuis geeft de bewoners straks rust en een groene omgeving. Het huidige hof blijft bestaan en wordt vergroot. Alle ouderen hebben straks vanuit hun woningen een prachtig uitzicht op een groene omgeving. Met een nieuwe toegangspoort vanaf de Fizeaustraat wordt het hof een open en toegankelijke ontmoetingsplek, ook voor de buurt.

**Solitudobrug**
De Solitudobrug is sinds juli 2024 in gebruik. Deze brug voor langzaam verkeer over de Weespertrekvaart verbindt Overamstel met de Watergraafsmeer.

**Locatie Omval Weespertrekvaart**
In 2021 is als winnaar van een ontwerpcompetitie het gebouw Spectrum uit de bus gekomen.
In 2025 start de bouw en naar verwachting is het gebouw en de openbare ruimte in 2027 klaar. Het is een kantoorgebouw van 6 bouwlagen met op de begane grond bedrijvigheid en horeca. Bijzonder is dat het gebouw van het voormalige café De Omval een plek heeft gekregen binnen het nieuwe gebouw.

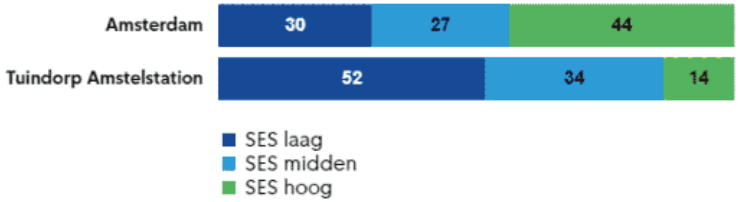
**Weespertrekvaartbuurt**
In de Weespertrekvaartbuurt, waar de kop van de wijk al is gerealiseerd, worden er in Weespertrekvaart Midden en Weespertrekvaart Oost grote ontwikkelingen voorzien tot een woon/werkgebied. Met in totaal wel ca. 135.000 $m^2$ ontwikkelruimte voor wonen (ca. 107.000 $m^2$) en werken (ca. 28.000 $m^2$). De eerste 68 sociale huur woningen in Weespertrekvaart midden zijn in 2024 opgeleverd.

**Bajeskwartier**
In het Bajeskwartier, daar waar eerst de Bijlmerbajes stond, worden circa 1350 woningen gebouwd en 27.000 $m^2$ voorzieningen. Ook komen er een school voor voortgezet onderwijs, een sporthal, horeca, maakplekken, werkplaatsen van kunstenaars, een kinderdagverblijf, een gezondheidscentrum, een blijvende broedplaats met woningen in Bajesdorp en een jongerencentrum. De eerste woningen worden opgeleverd in 2024. Bajeskwartier wordt in 6 jaar in stappen ontwikkeld en opgeleverd.

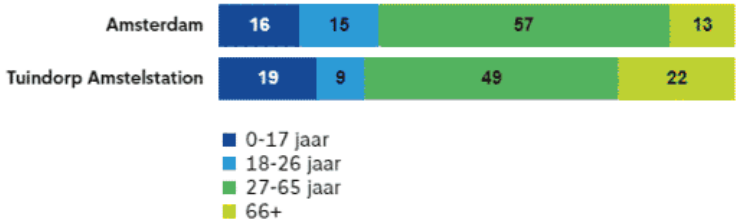
**Amstelstation-Amsteloever**
In het gebied Amstelstation-Amsteloever komen 1.300 tot 2.100 nieuwe woningen. Ook komt er maximaal 60.000 $m^2$ extra kantoorruimte en 14.000 $m^2$ voorzieningen. De openbare ruimte wordt aangepakt en de stationsentree aan de Amstelzijde verbeterd. De gemeenteraad stelde op 30 november 2022 het bestemmingsplan Amstelstation-Amsteloever vast.
De start van Amstelvista is in 2024 begonnen. In de van der Kunbuurt wordt in 2026 gestart met de bouw. Ook deze ontwikkeling zal in stappen over een periode van 6 jaar worden uitgevoerd.

**Speeltuin Amsteldorp**
De speeltuinvereniging en stadsdeel Oost willen samen met bewoners en bezoekers van de speeltuin een mooi natuurlijk speellandschap voor kinderen van 0-12 jaar maken. Door de nieuwe brug over de Weespertrekvaart kunnen straks ook kinderen uit de Weespertrekvaartbuurt en Amstelkwartier makkelijker van de speeltuin gebruikmaken. De speeltuin wordt vernieuwd en uitgebreid. Na de zomer wordt het ontwerp vastgesteld en in het najaar start de uitvoering. In het voorjaar van 2025 kan de nieuwe speeltuin naar verwachting in gebruik genomen worden.

### Sociaal economische score (SES) (percentage, 2022)



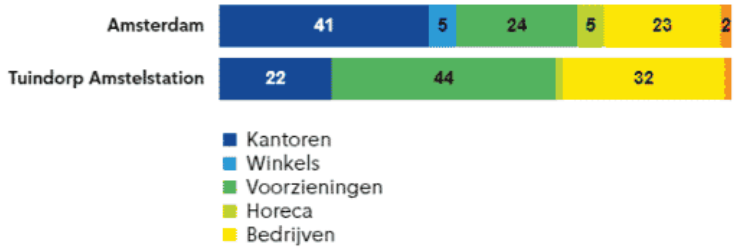

### Bevolking naar leeftijd (percentage, 2024)

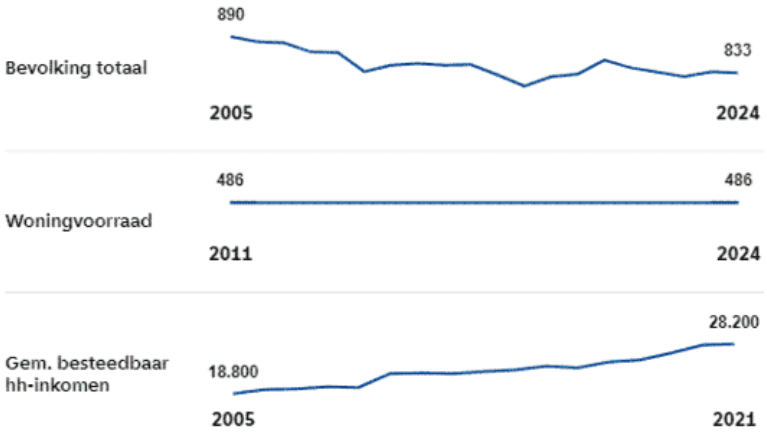



### Eigendom woningen (percentage, 2023)




### Vestigingen naar functiegroep (percentage, 2023)




Bron: LISA / O&S

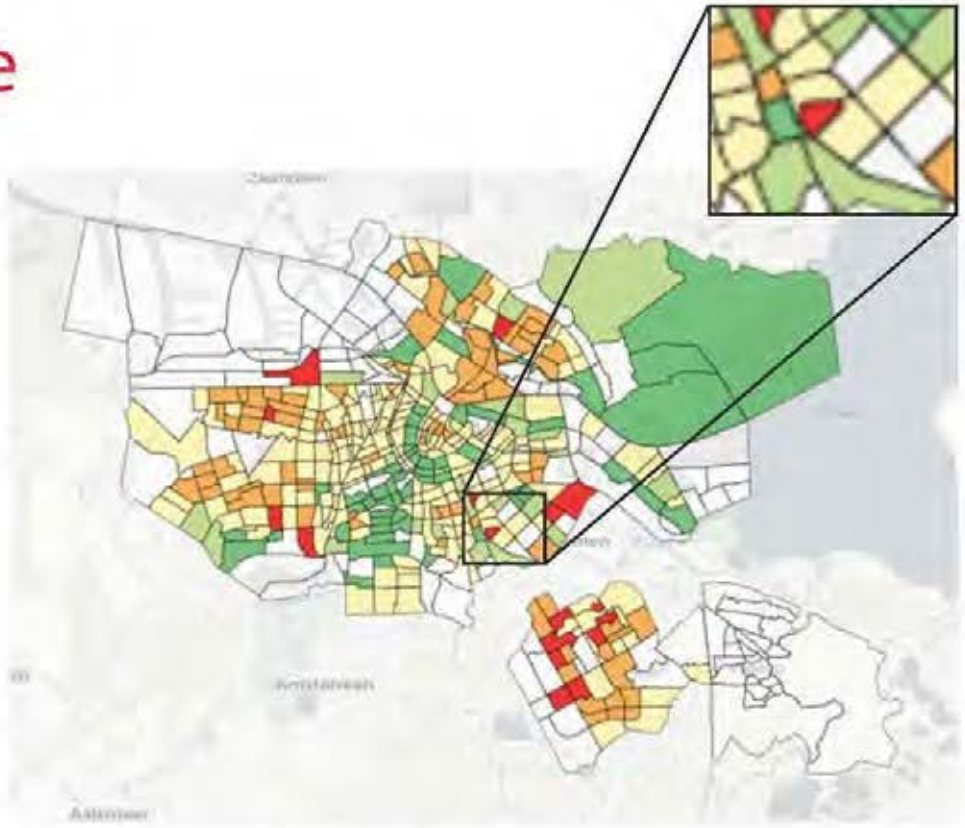
# 3. Sociaal economische analyse

**Demografie**

**Aantal inwoners en leeftijdsopbouw:**
Tuindorp Amstelstation telde in 2023 ca. 830 inwoners en de Wetbuurt (Fizeaubuurt en Fahrenheitsbuurt samen) telde in 2023 ca. 1820 inwoners. De spreiding in leeftijden zijn in de verschillende buurten erg vergelijkbaar met elkaar. In verhouding tot de gehele gemeente Amsterdam zijn er relatief veel kinderen in de leeftijd tot 17 jaar (19% t.o.v. 16%) en veel 65+ers (22% t.o.v. 13%). Er zijn relatief minder jongvolwassenen in de leeftijd van18-26 jaar (9% t.o.v. 15%).

**Inkomen:**
Het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen van de inwoners in Tuindorp Amstelstation is met 5.1, 2, b relatief laag. Er is een groot aandeel minimahuishoudens (37% in 2019) De Wetbuurt zit met een gemiddeld bruto jaarinkomen van 5.1, 2, b dichter bij het Amsterdams gemiddelde van 5.1, 2, b. Naar verwachting zal hier een groot verschil zitten tussen de woningbezitters in het oude dorp (Fahrenheitbuurt) waar veel koopwoningen staan en de huurders in de woningen in het bezit van de woningcorporaties (voornamelijk Rochdale, maar ook de Alliantie, Ymere, Stadgenoot en Woonzorg Nederland) in de Fizeaubuurt.

**Sociaal economische score:**
SES staat voor de positie die iemand inneemt in de sociale hiërarchie, gemeten aan de hand van opleiding, inkomen of beroepsstatus. Bij een hogere score zijn inwoners welvarender en/of hoger opgeleid en/of langduriger aan het werk. Een lage SES wordt bepaald door met elkaar samenhangende kenmerken zoals laag inkomen, een laag opleidingsniveau, werkloosheid, weinig cultureel kapitaal, gebroken gezin en slechte behuizing. Tuindorp Amstelstation heeft ten opzichte van de rest van Amsterdam een zeer groot aandeel van de bevolking met een lage SES (52% t.o.v. 30%) en ook een relatief klein aandeel met een hoge SES (14% t.o.v 44%)



**Gem. besteedbaar hh-inkomen buurten in 2021**

| | |
|---|---|
| veel beter dan gemiddeld | > 67.926,3 |
| beter dan gemiddeld | 58.313,2 — 67.926,3 |
| rond het stedelijk gemiddelde | 39.086,9 — 58.313,1 |
| slechter dan gemiddeld | 29.473,7 — 39.086,8 |
| veel slechter dan gemiddeld | < 29.473,6 |
| **stedelijk gemiddelde** | **48.700,0** |

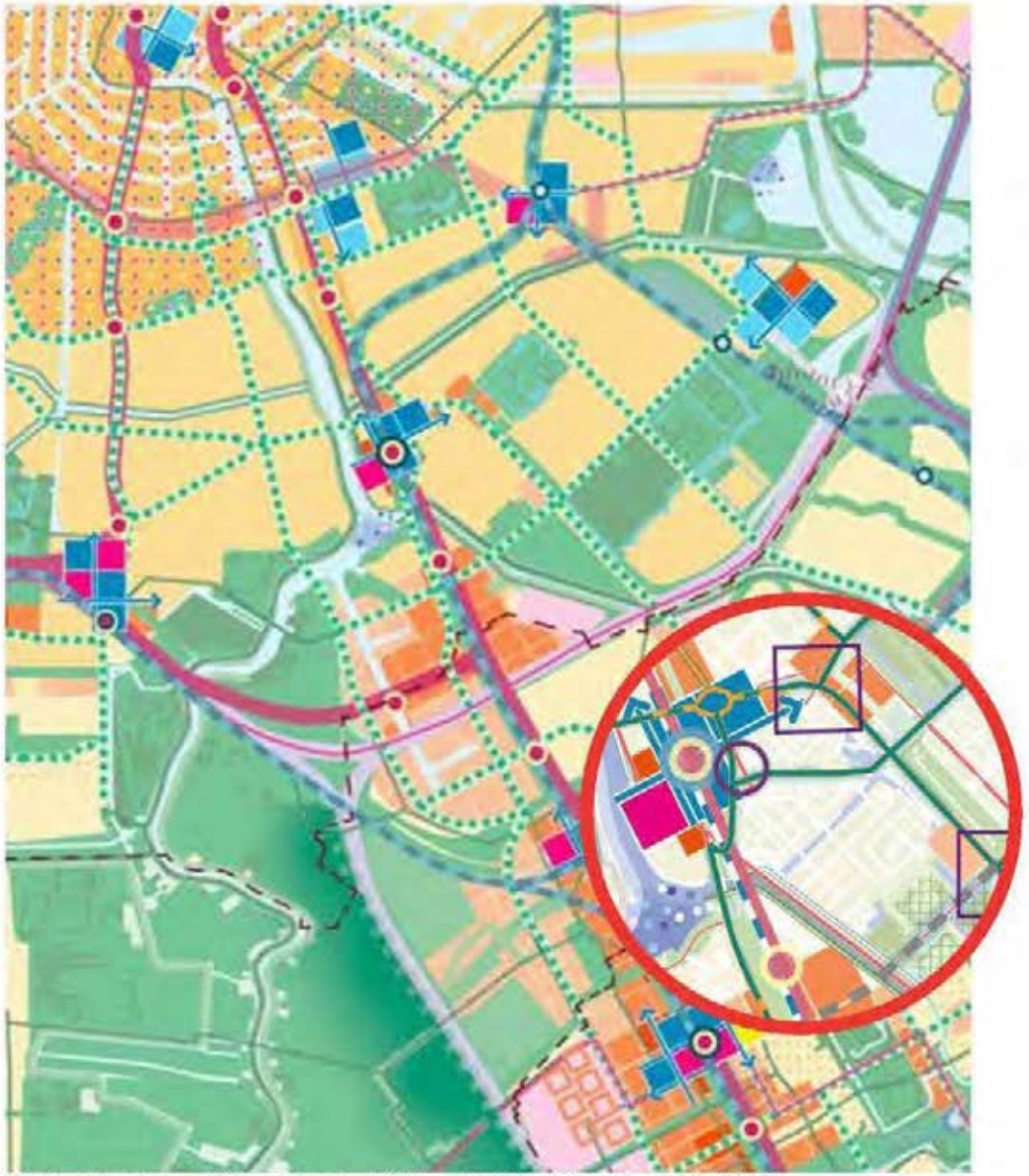
# 4. Beleid

**Omgevingsvisie 2050**
De Omgevingsvisie 2050 is door de gemeenteraad in 2021 vastgesteld. De visie beschrijft de gewenste ontwikkeling van de stad en vormt het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

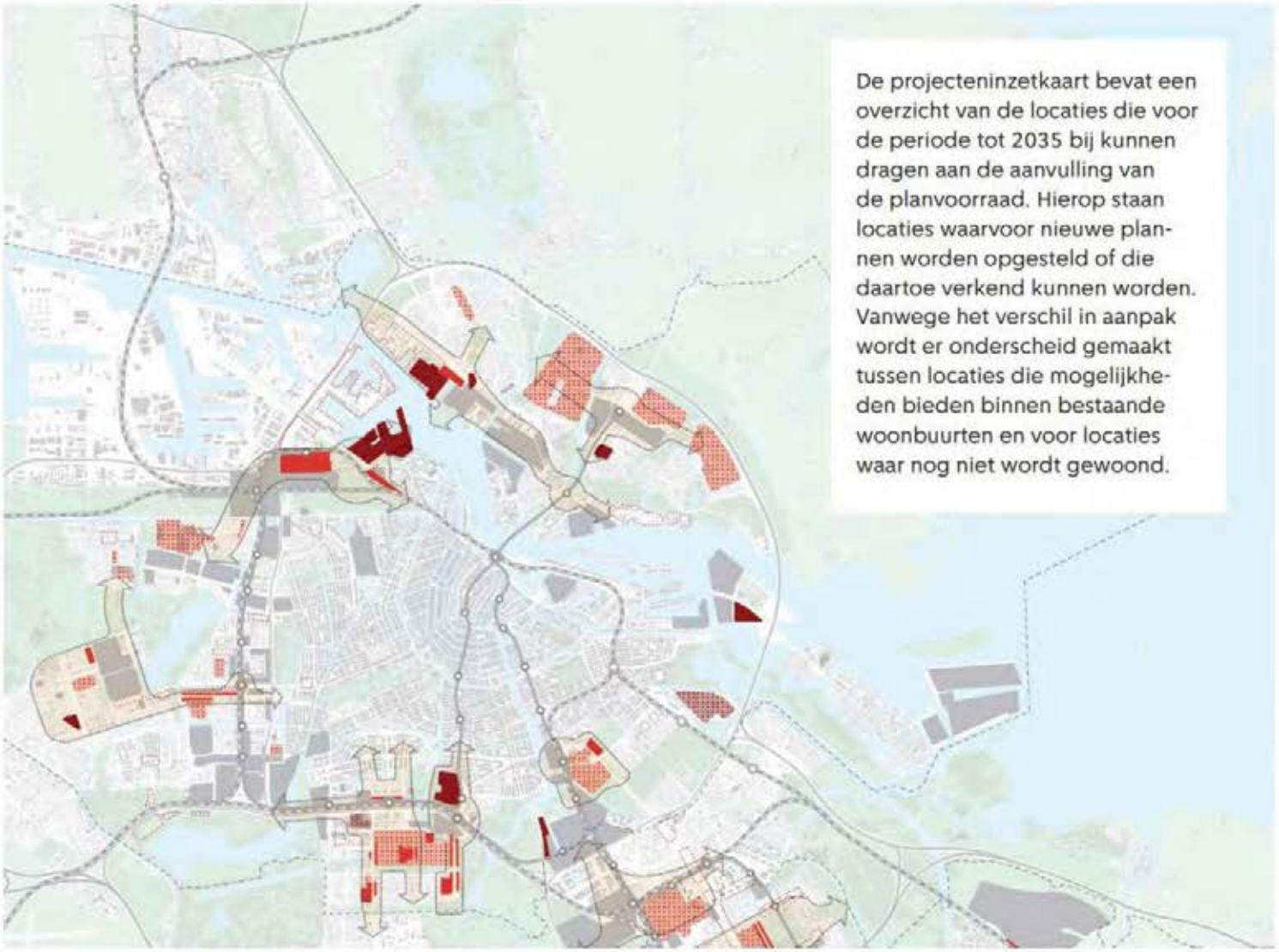
In de Omgevingsvisie is Amsteldorp aangegeven als "gemengde gebieden".
"Deze stadsbuurten met hoge dichtheid aan woningen worden gekenmerkt door een aantrekkelijke afwisseling tussen rustig wonen en levendige concentraties van voorzieningen in stadsstraten en aan pleinen. Het behoud van deze afwisseling staat hier voorop. Dat betekent dat we de bouwdynamiek controleren en ruimte voor publieksfuncties in stadsstraten beschermen."
De dichtheid in Amsteldorp kan met 48 woningen per hectare natuurlijk niet als hoogstedelijk omschreven worden, wel als stedelijk. In Amsteldorp zijn geen stadsstraten specifiek aangewezen. Voor Amsteldorp zou deze omschrijving geïnterpreteerd kunnen worden als de wens om de opzet van straten als de Fizeaustraat en Middelhofstraat waar voorzieningen op de koppen van de stroken gevestigd zijn te behouden als afwisseling op de overheersende woonfunctie.

Aan de randen van Amsteldorp staan op de plankaart van de omgevingsvisie meerdere aanduidingen. Dit is in relatie tot het stationskwartier Amstelstation waar het netwerk van stadstraten en stadslanen samen met het metro- en treinnetwerk samenkomt. Aan de randen van het stationskwartier is ook de "hoogstedelijke buurt" zichtbaar, die een deel van Julianapark omvat.

Voor de hoogstedelijke buurt geldt het volgende: "Ontwikkeling 5.1, 2, e buurten met een hoogstedelijke dichtheid en meer ruimte voor niet-wonen. Groen krijgt een plek in de straten, buurtparkjes en grote stadsparken. Maatschappelijke voorzieningen, ruimte voor nutsvoorzieningen, groen en sport zijn naast ruimte voor wonen en werken onderdeel van de opgave voor de ontwikkeling."



*Visie kaart Amsterdam 2050 met uitsnede stedelijkeontwikkeling, Omgevingsvisie 8 juli 2021*



De projecteninzetkaart bevat een overzicht van de locaties die voor de periode tot 2035 bij kunnen dragen aan de aanvulling van de planvoorraad. Hierop staan locaties waarvoor nieuwe plannen worden opgesteld of die daartoe verkend kunnen worden. Vanwege het verschil in aanpak wordt er onderscheid gemaakt tussen locaties die mogelijkheden bieden binnen bestaande woonbuurten en voor locaties waar nog niet wordt gewoond.

**LEGENDA**

**Ontwikkelstrategie 2035 - Projecteninzetkaart**

**Basis**

- Spoorweg met station
- Metro met station
- Rijksweg
- Gemeentegrens
- Bestaande bebouwing
- Lopende projecten in het plabenum (dec. 2023)

**Ontwikkelstrategie - Projectvoorstellen**

- Projectvoorstellen - Transformatie / gebiedsontwikkeling
- Projectvoorstellen - Verdichten binnen lopend project

**Ontwikkelstrategie - Te verkennen locaties**

- Strategische zones
- Te verkennen ontwikkellocaties
- Te verkennen ontwikkelingen binnen bestaande buurten
- Te verkennen ontwikkelingen langs stadsstraten en -lanen

**Aanvullende ontwikkelruimte na 2035**

- Aanvullende ontwikkelruimte uit de Omgevingsvisie 2050

Uitgebreide legenda op pagina 72.

**Ontwikkelstrategie 2035**

'Amsterdam: Bouwen aan buurten van de toekomst, Ontwikkelstrategie 2035' beschrijft hoe Amsterdam zich op middellange termijn (tot 2035) gaat ontwikkelen. Deze strategie vloeit voort uit de Omgevingsvisie 2050, waarin de stad haar visie op de leefomgeving voor de lange termijn heeft neergelegd. Amsterdam wil op de middellange termijn 7500 woningen per jaar kunnen bouwen – dit is één van de ambities uit het coalitieakkoord. Die groei moet ook duurzaam zijn en leiden tot een solidaire stad met kansen voor iedereen.

In de Ontwikkelstrategie staat aangegeven waar die woningen moeten komen (en waar niet).
Het gaat in de Ontwikkelstrategie niet alleen om de bouw van nieuwe woningen. Denk aan het tegengaan van kansenongelijkheid, het verduurzamen op het gebied van energie en het waterbestendig maken van bestaande buurten. Dit vraagt ook verbetering van de bereikbaarheid, het groen in de buurt en een vernieuwing van het voorzieningenaanbod (scholen, kantoren, winkels etc.). Bovendien kan het bouwen van nieuwe woningen een doorstroming op gang brengen in de bestaande woningvoorraad.

**Omgeving Amstelstation**

In de ontwikkelstrategie zijn ook bestaande buurten aangewezen als potentiele locaties om meer woningen toe te voegen. Ontwikkeling binnen bestaande buurten leidt tot een verschuiving in de manier waarop we aan de stad gaan werken. Nog meer dan de afgelopen periode zoeken we hiervoor de samenwerking met bewoners, ondernemers, maatschappelijke instellingen en investeerders in de buurten van de stad. Zo bouwen we samen aan de buurten van de toekomst.
In aanvulling op de projecten ligt de nadruk in Oost met name op het verdichten van stationskwartieren en de buurten daaromheen. Voor de middellange termijn worden deze vooral gezien rondom het Amstelstation. Hier liggen in aanvulling op de verdichting van de Van der Kunbuurt kansen voor verdere ontwikkelingen. Hier wordt verkend in hoeverre verdere verdichting kan bijdragen aan het vergroten van het voorzieningenaanbod in dit deel van de stad. Ook wordt gekeken in hoeverre onderhoud en verduurzaming van de woningen hiermee kunnen combineren. Hierbij wordt de bereikbaarheid van het gebied beter benut, evenals de investeringen in de entree en de nieuwe fietsenstalling voor het station.
Samen met de bewoners proberen we beter in beeld te krijgen wat de specifieke kwaliteiten en opgaven per buurt zijn.
Amsteldorp is aangegeven als gebied om verdichten in bestaande buurten te onderzoeken. Dit zal in een proces van "Samen stad maken" verder onderzocht moeten worden.



**Ontwikkeling gemengde stadsbuurt:** Ontwikkeling van woonbuurten met een stedelijke dichtheid en een flink aandeel niet-wonen (vooral in plinten en af en toe in een groter gebouw). Groen krijgt een plek in de straten, parkjes en langs watergangen. Op plekken waar dit buurttype zichtbaar is geldt deze als indicatie voor de betreffende ontwikkellocatie.



**3. In principe geen hoogbouw, alleen als uitzondering:**

**Gebied binnen de ring:** Hoogte hoogbouw is 1,25 keer de overwegende bouwhoogte van de directe omgeving tot een hoogte van L, circa 60 meter. Hoogbouw is alleen bij uitzondering toegestaan en mag geen afbreuk doen aan de bescheiden schaal van het gebied.

**Locaties met een nieuwe ruimtelijke invulling:** Gerelateerd bij de reeds aanwezige grootschaligere bebouwing wordt hier van hoogbouw gesproken boven een hoogte van 30 à 40 meter. In deze gebieden is de maximale hoogte L, circa 70 meter.

**IJburg en Zeeburgereiland:** Hoogte hoogbouw boven 30 meter tot een hoogte L, circa 70 meter. In deze gebieden kan bij uitzondering hoogbouw als stedenbouwkundig accent worden ingezet. Ook wordt het thema van de incidentele meteorieten aan het IJ voortgezet.

**Weesp en Driemond:** Hoogte hoogbouw is 1,25 keer de overwegende bouwhoogte van de directe omgeving tot circa 20 meter.

**2 kilometerzone:** Binnen deze zone mag nieuwe bebouwing dit historisch gelaagde stadsbeeld niet aantasten. Geen veranderingen in aanzicht vanuit de diverse zichtlijnen in het werelderfgoedgebied. Nieuwe bebouwing mag vanuit het UNESCO-gebied perspectivisch gezien niet hoger lijken dan de gemiddelde bebouwing. Als een hoogbouwlocatie binnen de 2 kilometerzone valt, vraagt dit om uiterst zorgvuldige inpassing.

**Onderlinge relatie tussen torens:**

Solitairen

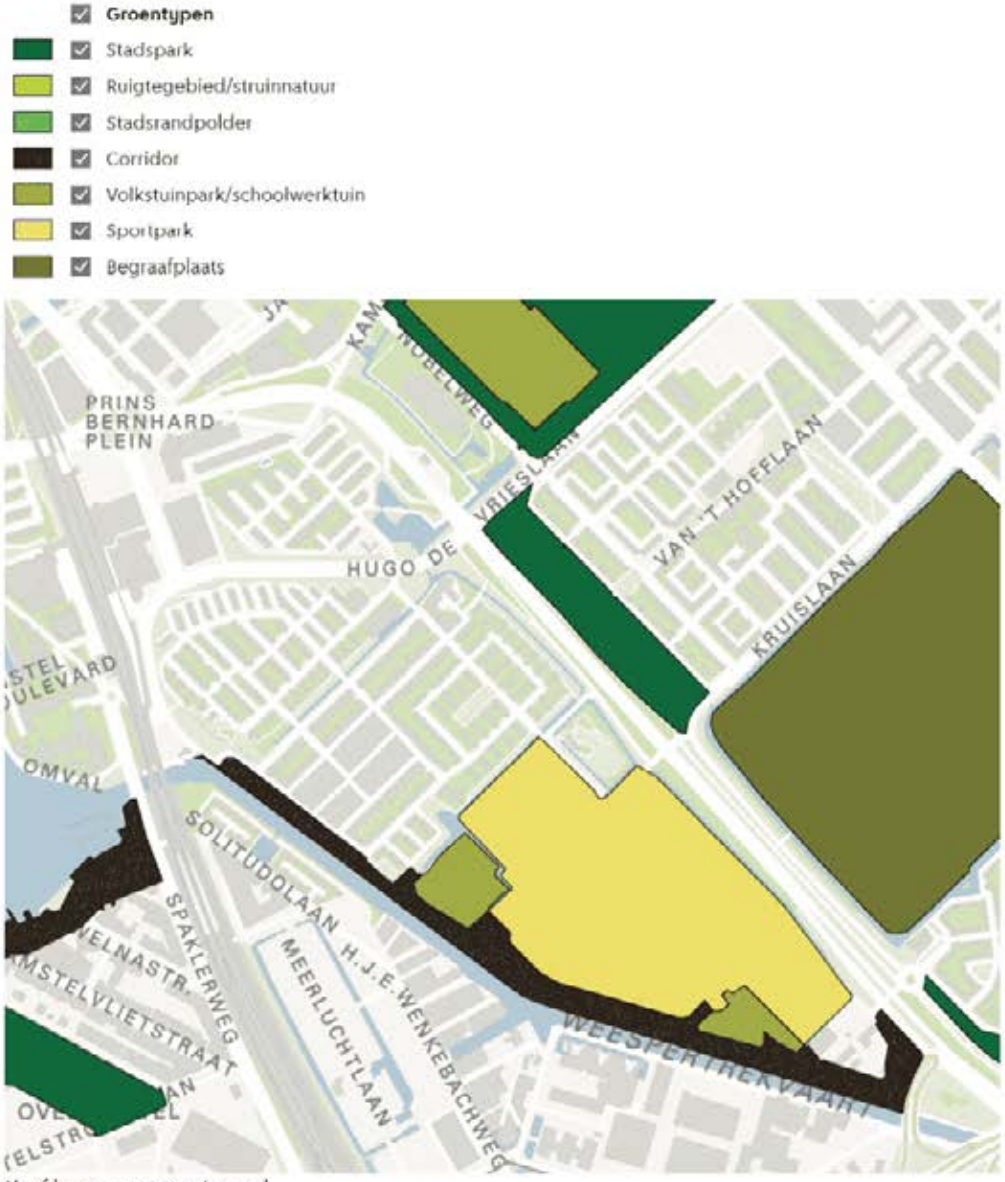
## Hoogbouwbeleid

Op 14 augustus 2024 is het nieuwe hoogbouwbeleid in werking getreden. De gemeente wil met deze visie duidelijker aangeven waar hoogbouw wel en waar juist niet past.

De hoogbouwvisie hanteert 4 verschillende regimes die aangeven in welke mate hoogbouw wenselijk kan zijn. Amsteldorp valt onder:

"In principe nee, gebieden waar hoogbouw een uitzondering is
In de gebieden die onder dit regime vallen wordt zeer terughoudend met hoogbouw omgegaan. Het wél toestaan van hoogbouw moet hier zorgvuldig onderbouwd worden. Het zijn de gebieden waar door hun meer perifere ligging, hun landschappelijke kwaliteit en/of hun originele opbouw een beperkte verdichtingsopgave ligt of geen grootschalige ontwikkeling gewenst is."

Hoogbouw wordt binnen de ring A10 gerelateerd aan de omliggende bebouwing. Hierbij wordt hoogbouw gedefinieerd als deze 1,25 x de overwegende bouwhoogte van de directe omgeving heeft. Het beleid geldt vanaf 15 meter. Vanaf 18,75 meter hoogte spreekt men dus al van hoogbouw




*Hoofdgroenstructuur, vigerend*

**Hoofdgroenstructuur**

De gemeente Amsterdam beschermt en versterkt met de hoofdgroenstructuur de belangrijkste groengebieden. In de huidige vigerende hoofdgroenstructuur worden delen van Amsteldorp aangeduid als groentype Corridor, Volkstuinpark/schoolwerktuin en Sportpark.

Onlangs is door de raad besloten om naar aanleidng van de referendumuitslag de vernieuwde hoofgroenstructuur niet vast te stellen. In de vernieuwde hoofdgroenstructuur zoals hieronder zichtbaar waren in Amsteldorp delen toegevoegd aan de hoofdgroenstructuur, namelijk de groene randen langs de Gooise weg en langs de Fahrenheitkade en de Weespertrekvaart.




*Hoofdgroenstructuur concept dat niet vastgesteld gaat worden (in de huidige vorm/opzet)*




*AUP: Atlas ordekaarten*




*19de eeuwse ring: Atlas ordekaarten*

- Gebouwen
- Orde 1
- Orde 2
- Orde 3
- Basisorde
- Sloopbesluit

- Gebouwen
- Orde 1
- Orde 2
- Orde 3
- Basisorde
- Sloopbesluit

- Stedenbouwkundige Zones
- Zone A
- Zone B
- Zone C
- Basiszone

1

**Schoonheid van Amsterdam, welstandskader**

De gemeente Amsterdam hecht waarde aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving; het is een publiek belang om zorgvuldig met die omgeving om te gaan. Tegelijkertijd wil de gemeente 5.1, 2, e niet onnodig beperken in de mogelijkheid gebouwen aan te passen aan hun wensen.

Het beoordelen van bouwplannen op redelijke eisen van welstand is een manier om deze twee uitgangspunten in de praktijk te brengen.

Voordat een vergunning wordt verleend voor een bouwwerk, wordt het uiterlijk van het bouwwerk op zichzelf en in relatie tot de omgeving beoordeeld; het moet letterlijk 'wel staan'. De welstandsnota is het inhoudelijk kader voor die beoordeling

**Doel van de welstandsnota**

Bouwplannen moeten voldoen aan verschillende voorwaarden; welstand is er één van. Als een bouwwerk volgens het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) mag worden gebouwd, kan aan de hand van de welstandscriteria worden beoordeeld of het uiterlijk ervan past in zijn omgeving. Daarbij neemt de nota het aanzien van de stad en de verdeling in ruimtelijke systemen als uitgangspunt.

Doel van deze welstandsnota is de inhoudelijke gronden van het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en inzichtelijk te maken wat de toetsingscriteria zijn waarop het bouwplan wordt beoordeeld. Een transparant welstandsbeleid is niet alleen wenselijk voor de bouwende partijen en de gemeente, maar ook voor de omwonenden en andere gebruikers van het plangebied.

**Uitleg Waarderingskaart AUP- en Post-AUP gebieden.**

De bebouwing en stedenbouwkundige structuur van Tuindorp Amstelstation is gewaardeerd in de waarderingskaart AUP- en Post AUP gebieden uit het welstandskader Schoonheid van Amsterdam.

De waarderingskaart AUP- en Post AUP-gebieden zijn gemaakt voor de wijken die zijn aangelegd op basis van het Algemeen Uitbreidingsplan. In de waarderingskaarten wordt de oorspronkelijke planopzet en uitvoering gewaardeerd. Dat betekent dat bij de beoordeling is uitgegaan van de huidige situatie in het perspectief van de oorspronkelijke bedoelingen van het stedenbouwkundig- en architectonisch ontwerp.

**Waarderingsmethode en criteria**

In de AUP-gebieden zijn de architectuur van de bebouwing en de stedenbouwkundige opzet niet los van elkaar te zien. De samenhang tussen repeterende architectuureenheden, de verkavelingswijzen en woningtypologieën en de stedenbouwkundige opzet als geheel is de drager van de karakteristiek. De waardering van de bebouwing is daarom gebaseerd op vier aspecten die zijn verbeeld in vier tussenwaarderingskaarten (A, B, C, D). Elk aspect wordt gewaardeerd met 1 – 5 punten. De optelling van het puntental van elk van de vier aspecten leidt tot de ordewaardering op de totaalwaarderingskaart.

**Architectonische aspecten:**

A. De interne organisatie van het object en de typologie (bijvoorbeeld galerijwoning, eengezinswoning, portiek-etageflat, enz.)

B. De ruimtelijke vormgeving van objecten (architectuur)

**Stedenbouwkundige aspecten:**

C. De groepering van objecten (verkaveling)

D. De bijdrage van objecten aan de kwaliteit van tuinstedelijke ensembles als geheel (relatie met veld als geheel)

**Ordewaardering**

De waardering in ordes is op de ordekaart of totaalwaarderingskaart aangegeven met kleurcodes. Daarbij zijn dezelfde kleurcodes gebruikt die ook bij de eerdere waarderingskaarten voor de 19de-eeuwse Ring en de Gordel '20-'40 zijn toegepast: paars voor orde 1, rood voor orde 2, oranje voor orde 3 en geel voor basisorde.

**Omschrijving ordewaardering**

Basisorde: Lage waarde

*Een voor de periode kenmerkende architectuureenheid zonder architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde, ofwel ontstaan door geringe ontwerpkwaliteit ofwel door latere, ingrijpende wijzigingen waardoor deze de architectonische meerwaarde en/of bijdrage aan de compositie van de verkaveling heeft verloren.*




*Tussenwaardering A*




*Tussenwaardering B*




*Tussenwaardering C*




*Tussenwaardering D*



Orde 3: Middelhoge waarde
*Een architectuureenheid met een voor de periode kenmerkende vormgeving en/of kenmerkende typologie en/of belangrijke bijdrage aan de compositie van de verkaveling en het veld.*

Orde 2: Hoge waarde
*Een architectuureenheid met een voor de periode karakteristieke architectonische vormgeving en/of typologie, die bovendien een belangrijke bijdrage levert aan de compositie van de verkavelingeenheid en het veld.*

Orde 1: Monumenten of monumentwaardige bebouwing
*Een architectuureenheid die op basis van typologie, een voor die periode bijzondere en/of karakteristieke architectonische vormgeving, de positie in een verkavelingeenheid en/of zijn bijdrage aan een verkaveling en veld de status heeft van rijks- of gemeentelijk monument of daarvoor in aanmerking komt.*

**Toekomstperspectief**
De kaarten bieden een perspectief voor de toekomst. Bij een combinatie van hoge architectonische en stedenbouwkundige waarde bijvoorbeeld is behoud wenselijk, terwijl een combinatie van geringe architectonische en stedenbouwkundige waarden ruimte biedt voor transformatie. Tussen deze uitersten zijn uiteraard allerlei mogelijkheden denkbaar waarbij per type ingreep de architectonische of de architectonische én de stedenbouwkundige ordes het uitgangspunt bij de beoordeling zijn.

**Bij sloop/nieuwbouw**
In het geval van sloop en vernieuwing van bestaande verkavelingen in de AUP-gebieden dienen de onderstaande criteria, die volgen uit de gecombineerde waardering voor stedenbouwkundige aspecten, als uitgangspunt:

C+D = 2-3 punten
*Handhaven van de ruimtelijke continuïteit die kenmerkend is voor de compositie van het bebouwingsveld.*
C+D = 4-5 punten
*Handhaven van de samenhang tussen de verkaveling van de bebouwing en de compositie van het veld als geheel zoals dat tot uitdrukking komt in de doorkoppeling van de groenstructuur op de verschillende schaalniveaus dient uitgangspunt te zijn.*
C+D = 6-7 punten
*Handhaven van de ontwerpprincipes die ten grondslag liggen aan de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte als het gaat om de compositie van elementen als zichtlijnen, relatie openbaar en privaatgebied en de samenhang met het tuinstedelijk ensemble van het veld.*
C+D = 8-10 punten
*Handhaven van de ruimtelijke kwaliteit van de verkavelingseenheid zoals die tot uitdrukking komt in de relatie bebouwing en ontwerp openbare ruimte als het gaat om de compositie van elementen als zichtlijnen, relatie openbaar en privaatgebied en de samenhang met het tuinstedelijk ensemble van het veld.*

**Hoe is de waardering voor Amsteldorp?**
Bij AUP is het ingewikkelde systeem dat de orde waardering iets zegt over typologie en stedenbouwkundige waarde en de WA-waardering over de architectonische waarde. Voor Tuindorp Amstelstation is dat orde 2-WA3, dus WA 3 voor architectuur, vergelijkbaar met de orde 3 van de 19de-eeuwse ring. Voor de bebouwing in de Fizeaubuurt uit 1952 is een waardering orde 1-WA2 vastgesteld. De oudere bebouwing aan de Von Liebigweg heeft eenzelfde waardering als het rode dorp namelijk orde 2-WA3.

Tuindorp Amstelstation heeft de volgende tussenwaarderingen:
A4, B3, C4, D4. C+D komt daarbij op 8 punten
Het AUP deel in De Wetbuurt heeft de volgende tussenwaarderingen:
A4, B4, C5, D5. C+D komt daarbij op 10 punten, de maximale waardering.

Beide delen van Amsteldorp behoren tot de hoogst gewaardeerde AUP buurten. Waarbij de Wetbuurt de allerhoogst haalbare score heeft.

Dit zou dus betekenen dat gezien de hoogste waardering behoud van de bestaande gebouwen en stedenbouwkundige opzet wenselijk is en de hoge ruimtelijke waardering pleit voor het niet slopen van (delen van) deze buurt.

Er zijn echter nog meer overwegingen behalve deze waardering. Indien de bebouwing geen monument betreft is er geen sloopverbod. De eigenaar kan zodoende besluiten tot sloop nieuwbouw, bijvoorbeeld omdat de bouwkundige staat te slecht is. De in het bestemmingsplan toegestane bouwmassa kan dan teruggebouwd worden in hetzelfde bouwvlak.

Indien er voor sloop nieuwbouw gekozen wordt is bij een score van 8-10 punten het volgende gesteld:

***Handhaven van de ruimtelijke kwaliteit van de verkavelingseenheid zoals die tot uitdrukking komt in de relatie bebouwing en ontwerp openbare ruimte als het gaat om de compositie van elementen als zichtlijnen, relatie openbaar en privaatgebied en de samenhang met het tuinstedelijk ensemble van het veld.***

**"Welstandskaart Architectuur t.b.v. veel voorkomende kleine bouwplannen**
Bij de beoordeling van wijzigingen aan de bestaande bebouwing gaat het er vooral om hoe deze wijzigingen zich verhouden tot de bestaande architectonische kwaliteit. Is de architectonische kwaliteit laag gewaardeerd, dan is er meer ruimte voor een ingrijpende transformatie dan bij een architectonisch hoog gewaardeerde bebouwing, ook wanneer er sprake is van een relatief lage stedenbouwkundige waardering.
Voor veel voorkomende kleine bouwplannen wordt alleen de tussenwaarderingskaart B gebruikt, die in deze samenhang geldt als de Welstandskaart Architectuur. De criteria die voortkomen uit de waardering van de bebouwing op deze Welstandskaart Architectuur (ordes WA-basis, WA3, WA2 en WA1) zijn verwerkt in de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.

Aan de architectuurordes WA-basis, WA3, WA2 en WA1 zijn de volgende criteria verbonden:

**WA-basis**
Handhaven van vorm en massawerking voor zover deze belangrijk is voor de compositie van de verkaveling en de relatie met het veld als geheel.
**WA3**
Handhaven en herstellen van de oorspronkelijke karakteristiek en samenhang in het gevelbeeld, waarbij afwijking in materiaal, kleur en detaillering mogelijk is.
**WA2**
Handhaven en herstellen van de oorspronkelijke elementen in vorm, maat, materiaal, detaillering, verhouding en kleur of vormgeving van een vergelijkbare kwaliteit. Het gebruik van niet oorspronkelijke materialen is mogelijk mits dit gebeurt met respect voor de authenticiteit van de gevel.
**WA1**
Handhaven en herstellen van de voor de vormgeving bepalende kenmerken, zoals maat, materiaal, detaillering, verhouding en kleur. Dit moet zoveel mogelijk gebeuren in authentiek materiaal, kleur en detaillering en rekening houdend met de samenhang in het gevelbeeld ."

# 5. Stedenbouwkundige opzet en ruimtelijke kwaliteit

**Cultuurhistorisch onderzoek:**
Voor Tuindorp Amstelstation is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd (f
018) in opdracht van Ymere door bureau Steenhuis Meurs. In dit onderzoek worden de kernwaarden van de buurt benoemd en een aantal aanbevelingen gedaan. In onderstaande beschrijving geven wij de hoofdlijnen en aandachtspunten uit dit onderzoek weer.

Het cultuurhistorisch onderzoek geeft meer inzicht in wat nu precies bedoeld wordt met *de ruimtelijke kwaliteit van de verkavelingseenheid zoals die in relatie tot bebouwing en ontwerp openbare ruimte tot uitdrukking komt*, zoals het in de waarderingskaarten van het AUP genoemd wordt.
In de cultuurhistorische verkenning is een grondige beschrijving gegeven van de ruimtelijk opzet van de wijk, zowel de stedenbouwkundige structuur als de architectonische kwaliteit wordt beschreven en gewaardeerd. Ook wordt de totstandkoming van het plan dat een bewogen historie kent beschreven. Het plan is een weerslag van het denken over open bouwblokken en strokenbouw en hoe om te gaan met variatie binnen een eenheid. De cultuur historische verkenning brengt goed in beeld welke variatie er in de strokenbouw, openbouwblokken en woningplattegronden zit en hoe zorgvuldige overgangen ontworpen werden tussen prive buitenruimten en openbaar groen.



*Kenmerken stedenbouwkundige opzet en openbare ruimte.*

**Waardering**
geeft een cultuurhistorische waardering voor Tuindorp Amstelstation. Architectonisch wordt Tuindorp Amstelstation positief beoordeeld als "product van het urgentieprogramma (tweede helft van de jaren veertig) en door een gedegen verzorgde uitwerking." De bouwhistorische kwaliteit wordt tevens positief beoordeeld vanwege degelijke materialisatie.

In de stedenbouwkundige opzet wordt met name de combinatie van strokenbouw en open bouwblokken hooggewaardeerd, het geeft een beeld vanuit een tijd waarin de zoektocht naar inpasbaarheid van strokenbouw in de stad gaande was, en waarbij al geëxperimenteerd werd met de composities en oriëntatie van de stroken. Amsteldorp is een schakel tussen de vooroorlogse en naoorlogse woningbouw in Amsterdam.
De stedenbouwkundige typologie wordt tevens positief beoordeeld doordat Tuindorp Amstelstation een "kenmerkend voorbeeld is van zijn tijd". Hierbij is de ruimtelijke opzet hooggewaardeerd door de poging om zo min mogelijk achterkanten te maken aan de openbare ruimte die bij strokenbouw snel ontstaan. Hierdoor kunnen huiselijke bezigheden als de was en gestalde fietsen beter uit het zicht blijven. Ook het sociale woningbouwaspect in de lusthof Watergraafsmeer wordt benoemd als hoog cultuurhistorisch belang.
De buurt is afgezien van achterstallig onderhoud in de openbare ruimte redelijk ongeschonden bewaard gebleven, deze gaafheid is bijzonder. In architectuur en (huidige) inrichting van het maaiveld is de wijk van een gemiddelde kwaliteit. De bebouwing wordt onder andere gewaardeerd door de verbijzondering in de Kopgevels; Doorlopende daklijsten, accenten in parcelering door schoorstenen, enkele ramen en entrees voor bovenwoningen. Deze extra alzijdigheid zorgt voor een verbetering in de leefbaarheid van de strokenbouw. Aan de Middelhofstraat wordt dit een stap verder gebracht door verbijzondering met erkers in een winkelpui.

**Samenvatting gewaardeerde aspecten**

- Behouden "herkenbare buurt voor zijn tijd"
- Afwisseling strokenbouw open bouwblokken
- Het sociale immateriële erfgoed van de buurt voor arbeidersgezinnen

De kernwaarde stedenbouwkundige structuur en compositie; Bouwhoogte, Verkaveling en de Inrichting buitenruimte leiden tot:

- Zichtlijnen
- Een gevarieerd straatbeeld
- Groepering van bouwhoogtes
- Duidelijk gedefinieerde plekken

*Amsteldorp is een woonbuurt uit de jaren veertig, aan de rand van Watergraafsmeer. De buurt is gebouwd vanuit het idee om deze polder kleinschalig en groen te houden, als een lusthof voor de Amsterdammers. Door de (hoogbouw) ontwikkelingen rondom het Amstelstation is het contrast tussen de woonbuurt en de oprukkende stad zeer scherp geworden. Het maakt Amsteldorp meer dan ooit een dorp in de stad. Bij herontwikkeling zou de uitdaging kunnen zijn om de kwaliteit als 'lusthof' met een dorpse schaal overeind te houden. Hierin zit een grote toegevoegde waarde voor Amsterdam.*

*ALGEMEEN*

- *Neem voor noodzakelijke interventies in Amsteldorp de bestaande situatie als uitgangspunt en onderzoek in hoeverre Amsteldorp vanuit zijn kernwaarden is aan te passen aan de hedendaagse eisen en wensen.*
- *Refereer bij transformaties en ingrepen aan de kernwaarden, al dan niet in een andere vormentaal dan in de bouwtijd. Het gaat eerder om het voortbouwen op, dan het willen contrasteren met het bestaande.*
- *Door de groene kwaliteit te versterken, kan het contrast met de omringende hoogbouw worden 'gedempt', met name aan de randen bij dijken en doorgaande wegen.*
- *Maak bij eventuele drastische vernieuwing of transformatie een beeldkwaliteitsplan, waarin de oorspronkelijke toolbox (jaren veertig) wordt omgezet in uitgangspunten voor de nieuwe ingrepen. Neem hier ook de buitenruimte in mee.*

*LUSTHOF IN DE STAD*

- *Koester de kracht van Amsteldorp als kleinschalige een groene woonbuurt, met een dorps karakter en overwegend laagbouw.*
- *Amsteldorp is gebouwd voor Amsterdamse arbeidersgezinnen. Sociale woningbouw voor gezinnen is als het ware het immateriële erfgoed van de buurt.*
- *Onderzoek de mogelijkheid om zoveel mogelijk de woningen geschikt te houden voor deze doelgroep en stem de inrichting van de buitenruimte hier op af.*

*SAMENHANGENDE BUURT MET STROKENBOUW EN OPEN BOUWBLOKKEN*

- *Amsteldorp is te zien als een samenhangende compositie van (open) bouwstroken, met daarin een sterke groene structuur. Op zich is het denkbaar dat onderdelen verdwijnen*

*Aanbevelingen van* 5.1, 2, e *, paragraaf 4.1 uit cultuur historisch onderzoek*

*of worden toegevoegd.*

- *De uitdaging is dat het bestaande en het nieuwe wederom een samenhangende compositie van (open) bouwstroken met een daarin een sterke groene structuur oplevert. Zo kan de buurt veranderen en toch zichzelf (en herkenbaar) blijven.*
- *Versterk de randen van de wijk, waar mogelijk met een groen/blauwe invulling.*
- *Het eventueel toevoegen van geluidswallen is positief voor de woonkwaliteit, maar kan wel negatief uitwerken op het open en groene karakter van de buurt. Wees daarom terughoudend met het introduceren van gebouwde randen zoals geluidswallen en (als het niet anders kan) zorg voor een groene en kleinschalige inpassing.*
- *Respecteer de morfologische samenhang (de stedenbouwkundige compositie van bouwvolumes) en laat bij eventuele vernieuwing van delen van de wijk opnieuw een samenhang ontstaan vanuit de stedenbouwkundige logica van een open structuur en de morfologische compositie.*
- *Gebruik en versterk de zichtlijnen en het 'strategisch' gebruik van groen in de beleving van de buurt.*
- *Wanneer de stroken met bejaardenwoningen niet zijn te handhaven, dan is het de uitdaging om deze overgangszone (tussen de buurt en de Fahrenheitsingel) te herontwerpen in een open opzet en met hoogwaardige buitenruimte (groen, verblijfsruimte, zichtlijnen).*

*GELEDING BUITENRUIMTE (PRIVE EN PUBLIEK)*

- *Behoud de monumentale bomen in de wijk.*
- *Bouw voort op de geleding van voor- en achterkanten, waarbij geen achterkanten direct aan de openbare ruimte grenzen.*
- *Zie de buitenruimte als een samenhangend geheel, waarbij private, collectieve en openbare ruimten de sfeer van de kleinschalige lusthof in het groen oproepen. Aandacht voor: (groene) erfafscheidingen, inpassing parkeerruimte, diversiteit in beplanting en sortimenten.*
- *Gebruik voor afscheidingen bij voorkeur groene hagen, open hekwerk of begroeide muren. Voorkom (en verwijder) de ongebreidelde toepassing van schuttingen.*
- *Maak de buitenruimte aantrekkelijk voor kinderen, met voorzieningen tussen de blokken, in de kern en wellicht in de rand. Zorg dat alle voorzieningen een groene inpassing krijgen.*
- *Betrek bewoners bij inrichting (en beheer?) van collectieve buitenruimten. Zo kan de groene kwaliteit extra worden aangezet (en vastgehouden).*
- *Haal inspiratie uit de oorspronkelijke beplanting in de wijk, maar zoek ook naar manieren om de lusthof (met groen) te versterken.*
- *Maak gebruik van een diversiteit aan kleine boomsoorten in de straten, grotere boomsoorten passen bij de bijzondere ruimten van de wijk en in de randen.*

*ARCHITECTUUR: SOBER EN DOELMATIG*

- *De architectuur van Amsteldorp is niet hemelbestormend, maar wel verzorgd en houdbaar gebleken. Behoud waar mogelijk het architectonisch beeld van de jaren veertig. Dat betekent: liever geen buitengevelisolatie.*
- *Bij eventuele veranderingen in de architectuur of nieuwbouw: onderzoek de toolbox van de bestaande bebouwing en geef daar een nieuwe interpretatie aan.*
- *Gebruik bij vervanging van kunststofkozijnen, ramen, deuren en hekwerken (balkons) de oorspronkelijke maatvoering en detaillering als referentie. Herstel de afwisseling in plastiek en ritmiek van ramen,balkondeuren en voordeuren.*
- *Behoud het ontsluitingsprincipe van de woningen, met ingangen voor de bovenwoningen aan de kopse kanten van de blokken (type B&D).*
- *Behoud de uitstraling van de doorlopende dakvlakken en pas daar installaties, zonnepanelen en eventuele dakkapellen op aan.*
- *Herstel de bovenlichten van de deuren, koester de bewaard gebleven kolenkisten en washokken aan de buitenzijde van de achtergevel.*
- *Baseer kleurgebruik op onderzoek naar de oorspronkelijke kleurstelling.*
- *De fietsenstalling lijkt zijn oorspronkelijke functie te zijn verloren. Onderzoek of hier een functie kan worden ondergebracht die de buurt verrijkt (winkel, fietsenmaker). Het alternatief is om de ruimte aan de woningen toe te voegen. Mocht dit allemaal niet kunnen, dan kan dit blok een vernieuwingslocatie worden die nieuw programma toevoegt, passend bij de schaal en het karakter van de wijk. Een oplossing voor de fietsen in de openbare ruimte of in relatie met de woningen heeft dan aandacht nodig.*



# 6. Zoekgebieden Ymere

**Locatie 1:**
Starrenboschstraat 2 tm 24 (even nummers) en Belvedereweg 1 tm 5 (oneven nummers).
Dit zijn beneden en bovenwoningen, van respectievelijk 56 m² en 58 m².
In totaal 32 woningen in 6 stroken. Totaal circa 1824 m²

De woningtypes in dit gebied lijken sterk op elkaar. De woningen zijn onderdeel van de strokenbouw aan de rand van de wijk, maar vergelijkbare woningtypes zijn ook toegepast in de open bouwblokken elders in de buurt. De woning types aan de Starrenboschstraat 2-18 (even nummers) zijn vergelijkbaar met de andere woningen, maar afwijkend door de verhoogde bordessen.

De Belvedereweg 5 is een groter woningtype voor gezinnen met twee woningen van ca. 66 m²






Overzichtweg
Rosendaalstraat
Starrenboschstraat
Legenda:
Groene randen
Water
Openheid naar groen
Verbindingen
Wegen
Geluidsbelasting
Verkavelingsrichtingen
Gevellijn
Spelen

**Aandachtspunten bij herontwikkeling**

1) Open randen:
De oriëntatie van de stroken haaks op de rand van de buurt zorgt voor openheid tussen de buurt en de omgeving en maakt de groene rand beleefbaar in de buurt. Koester en behoud deze openheid.

2) Verbinding met omgeving en door het groen versterken:
Zorg voor goede verbindingen /routes omhoog de dijk op, maar ook voor aantrekkelijke routes parralel aan de groene rand.

3) Ruimtelijke kwaliteit door draaiingen en inweving van verkavelingsrichtingen behouden:
De variaties in verkavelingsrichtingen tussen de verschillende velden zorgt voor openheid en voor een variatie in het straatbeeld. Met name het "inweven" van 3 richtingen van strokenbouw is kenmerkend voor de meest noordelijke stroken.

4) Groene rand versterken:
De groene rand is een zeer kenmerkende kwaliteit en omlijst de buurt. Zet in op het versterken van deze groene rand door het toevoegen van wandelroutes en het vergroten van de verblijfskwaliteit. De rand kan van betekenis zijn als koele plek in een steeds warmer wordende stad. Spelen en bewegen vindt op vanzelfsprekende wijze een plek in deze strook.

5) Overgangen tussen prive buitenruimte en openbare ruimte:
Zorgvuldig ontwerpen overgangen van prive groen en openbaar groen in de geest van het bestaande stedenbouwkundige ontwerp.

6) Ruimte maken voor waterberging: opgave onderzoeken

7) Omgevingsfactoren om rekening mee te houden bij nieuwbouw (mogelijk beperkende):
Geluidsbelasting vanuit spoor en weg, bodemgesteldheid, beperkingen nabij hoge drukgasleiding, beschermingszone dijklichaam.




*Verkavelingsvelden:*
*S(trokenbouw), O(pen)B(ouwblokken), B(lokbebouwing) en O(penbare ruimte, verbijzonderingen)*


1

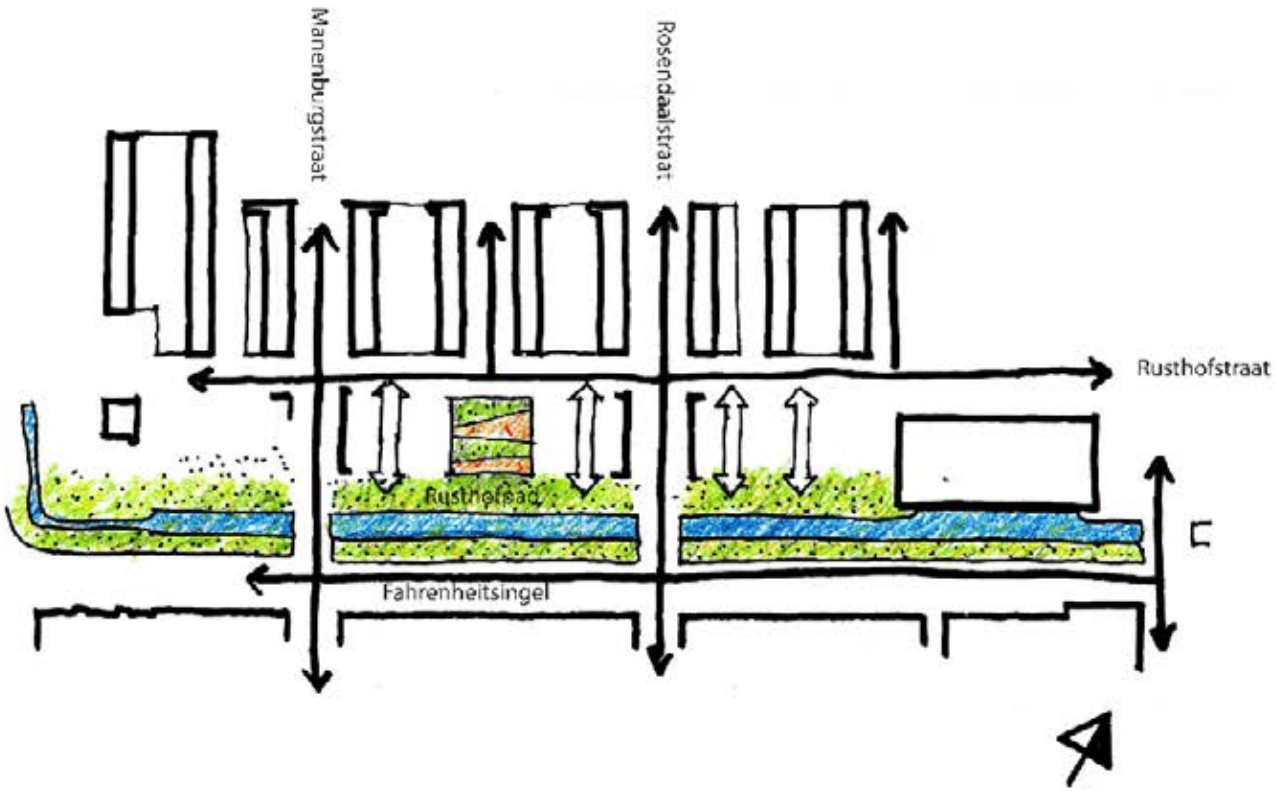
**Locatie 2:**
Rusthofpad 1 tm 7, Manenburgstraat 37 tm 47, Rusthofstraat 1 tm 36, Rosendaalstraat 91 tm 101. 9 stroken met in totaal 55 seniorenwoningen van 30 m². Totaal circa 1650 m²

**Piggelmeewoningen**
De woningen in dit zoekgebied vallen allemaal onder de categorie ouderenwoningen of ook wel Piggelmeewoningen genoemd. Het zijn karakteristieke woningen met slechts één volledige bouwlaag met een kap.










**Legenda:**

- Groene randen
- Water
- Openheid naar groen
- Wegen
- Gevellijn
- Groene verblijfsplek

**Aandachtspunten bij herontwikkeling**

1) De open groenstructuur in relatie tot de Fahrenheitsingel is een kenmerkend element van het oorspronkelijk ontwerp van Tuindorp Amstelstation. Bij transformatie van de strook dient versterking van deze groen-blauwe as een uitgangspunt te zijn.

2) Het toevoegen van een groene openbare verblijfsplek kan een meerwaarde zijn voor de buurt en een verbindend element tussen de buurten in Amsteldorp.

3) Open randen:
De oriëntatie van de stroken haaks op de groene Fahrenheitsingel zorgt voor openheid tussen de buurt en de omgeving. Koester en behoud deze openheid door de richting en open verkaveling te behouden.

4) De afwisseling in ritmiek van de onderlinge afstand van de bouwblokken en de verschillen in bouwhoogte tussen het ruimtelijk veld van de Piggelmeewoningen en het aangrenzende ruimtelijk veld zorgt in de bestaande situatie voor een gevarieerd straatbeeld. Behoud deze kwaliteit indien er een nieuwe stempel ontworpen wordt.

5) De door groen omringde achtertuinen zorgt voor afscheiding van de huiselijke achtertuin ten opzichte van openbaar gebied. Zorgvuldige overgangen tussen prive buitenruimte en openbaar groen zijn omnderdeel van het DNA van dit stedenbouwkundige plan.

6) De bebouwing begeleidt de entreeroutes van de buurt (Manenburgstraat en Rosendaalstraat)

6) Overweeg om deze locatie voor de ouderen doelgroep te behouden.





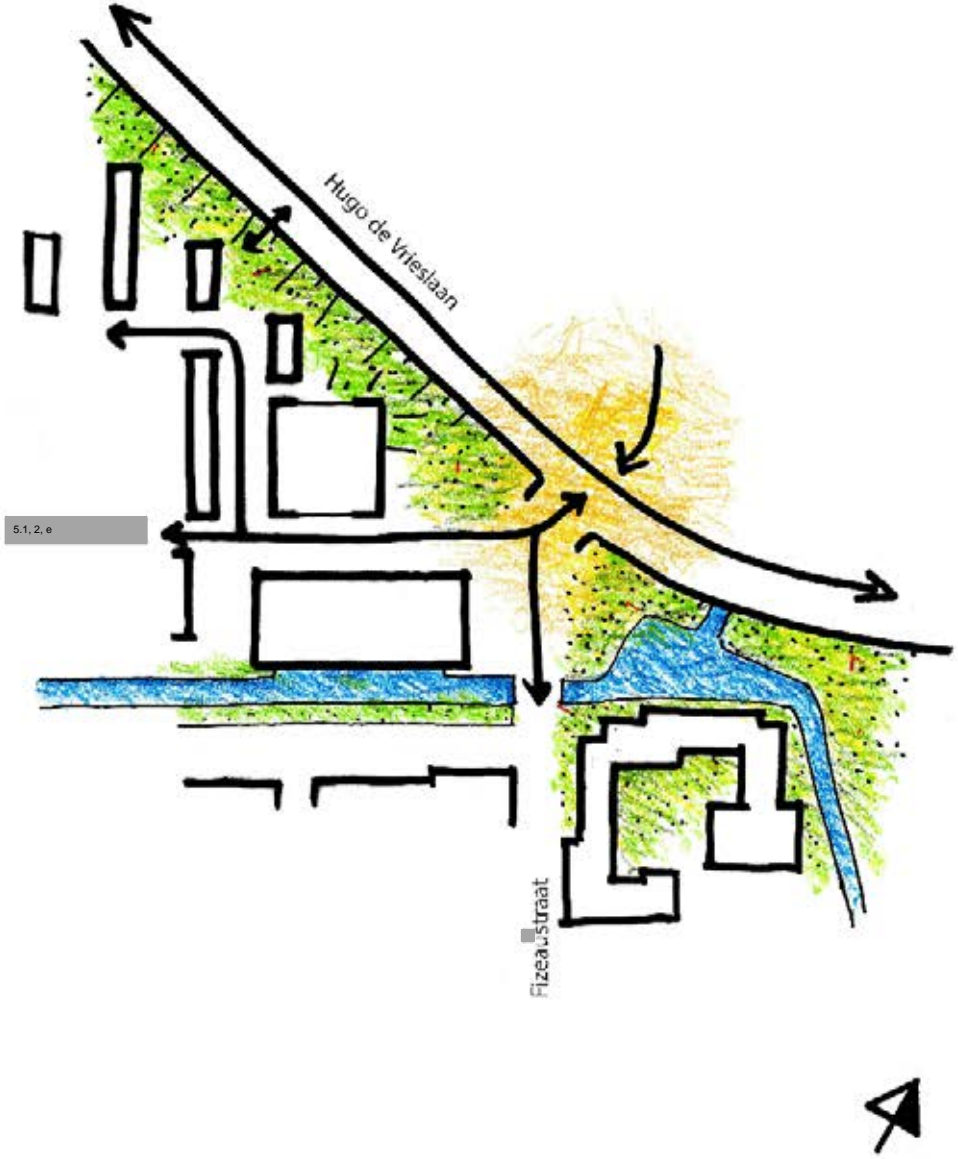
**Locatie 3:**
Rusthofstraat 37, Middenhofstraat 1 tm 17 (oneven nummers) en Zorgwijkstraat 1 tm 5. In totaal 26 beneden en boven woningen van respectievelijk 58 $m^2$ en 54 $m^2$ en een opslag/ fietsenreparatieplaats van 1128 $m^2$ (industriefunctie). Totaal circa 2584 $m^2$.

Het derde zoekgebied ligt nabij de entree van de buurt vanaf de Hugo de Vrieslaan. Het bouwblok bestaat uit woningen met een souterrain waar in het binnenterrein een fietsenstalling met reparatie atelier is gevestigd. Het strookje aan de noordwestzijde van dit zoekgebied is van een ander woningtype die veel voorkomt in de buurt, deze is wel in afwijking met de andere woningen in dit type door het verhoogde bordes, maar hoort feitelijk bij een ander ruimtelijk veld. In de periode van 2015-2016 is het pand aan de overzijde van de straat getransformeerd tot hotel V met restaurant en stallingsgarage.










**Legenda:**

- Groene randen
- Water
- Entreegebied
- Uitstraling gebouw
- Verbindingen
- Wegen
- Gevellijn

1

**Aandachtspunten bij herontwikkeling**

1) De groene rand is een zeer kenmerkende kwaliteit en omlijst de buurt. De groene entree is een verbreding van dit groen en een belangrijk en hooggewaardeerd kenmerk van de ruimtelijke opzet van deze locatie. Het groen omlijst de grotere gebouwen rondom de entree van de buurt.
Daarbij is deze plek een onderdeel van een groter geheel. Het is een plek waar straten samen komen, de toegang naar Amsteldorp en die naar Julianapark. Ook sluit de plek aan op een potentiële stadstraat (omgevingsvisie). Dit is daarmee een bijzonder plek in het gebied die kansen biedt. Voor bijvoorbeeld het versterken van voorzieningen in de buurt, verblijfskwaliteit en het verbinden van buurten. Een andere functie dan wonen (in een deel) van deze locatie is wenselijk om het voorzieningenniveau te versterken. Gekeken naar verdeling van programma in het gebied zie je rondom de entree van de buurt een cluster van niet-wonen/ander soortig wonen. Deze kwaliteit borgen/versterken naar de toekomst toe is van belang.

2) Verbinding met omgeving en door het groen versterken:
Zorg voor goede verbindingen /routes omhoog de dijk op, maar ook voor aantrekkelijke routes parralel aan de groene rand.

3) Overgangen tussen prive buitenruimte en openbare ruimte:
Zorgvuldig ontwerpen overgangen van prive groen en openbaar groen in de geest van het bestaande stedenbouwkundige ontwerp.

4) Houdt rekening met de bestaande opbouw van ruimtelijke velden en behoudt/ versterk de openheid die er is tussen buurt en omgeving door een open verkavelingsopzet.

5) Omgevingsfactoren om rekening mee te houden bij nieuwbouw (mogelijk beperkende):
Geluidsbelasting vanuit weg

1

# 7. Voorschot op vervolg

**Tenslotte een voorschot op wat je zou moeten doen op het moment dat er voor delen van Tuindorp Amstelstation sloop nieuwbouw plannen worden gemaakt:**

- Blijf in gesprek met bewoners en belanghebbenden en luister naar hun wensen en inzichten. Maak een duidelijk participatieplan.
- Bepaal voor wie de woningen zijn (welke doelgroep) en welke voorzieningen er nodig zijn.
- Ontwerp met de taal en het vocabulaire van het plan uit 1948. **Een sprong in de tijd, maar geen stijlbreuk.** Onderzoek in verschillende modellen hoe een nieuwe stempel 2025 eruit zou kunnen zien, en hoe dit een hedendaagse vertaling is van het gedachtegoed uit 1948.
- Verbeter/versterk de groene rand rondom de wijk, verbeter de groenstructuur van laanbeplanting waar nodig.
- Onderzoek of een groene ontmoetingsplek voor de buurt wenselijk en mogelijk is op de locatie van de piggelmeewoningen aan het water van de Fahrenheitsingel.
- Zorg dat de ontsluiting van de nieuwe woningen goed geregeld is en niet voor verkeersproblemen in de buurt zorgt.
- Verbeter de wandelroutes langs de randen van de buurt en de toegang voor voetgangers naar het Amstelstation.
- Houd bij je plannen vanaf het begin goed rekening met beperkingen vanuit geluidsbelasting, bouwen nabij het spoor, de hogedruk gasleiding, bezonning.
- Ontwerp duurzaam en toekomstbestendig en houdt rekening met weerproof (droogte, wateroverlast, hitte).